

Prognos för verksamhetsmark

Umeå kommun år 2025



Innehåll

Sammanfattning	3
Kommunens inriktningsmål	4
Umeås näringslivsstruktur	5
Umeå som knutpunkt för handel och logistik	7
Verksamhetsområden	8
Prognos för verksamhetsmark	12
Efterfrågan	12
Etableringar	13
Exploatering av kommunal mark	13
Bygglov för verksamhetsmark	14
Arbetsstillfällen ger tillväxt	15
Går det att översätta arbetsstillfällen till markbehov?	18
Fortsatt arbete	20

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Belatchew Arkitekter

Kontaktpersoner:

Olivia Forsman, Mark och exploatering
tel. 090-16 23 27
olivia.forsman@umea.se

Sarah Lundgren, Mark och exploatering
tel. 090-16 23 01
sarah.lundgren@umea.se

Hanna Jonsson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 52
hanna.jonsson@umea.se

Josefina Marklin, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 42
josefina.marklin@umea.se

Thomas Nyström, Näringsliv
tel. 070 - 314 05 76
thomas.nystrom@umea.se

Fredrik Strinnholm, Näringsliv
tel. 090-16 32 17
fredrik.strinnholm@umea.se

Sammanfattning

Denna rapport är uppdelad i två delar: den första delen innehåller bakgrund och nulägesbeskrivning, medan den andra delen presenterar prognosen för verksamhetsmark.

Umeå kommun planerar för långsiktig tillväxt med målet 200 000 invånare år 2050, vilket kräver 35 000 nya arbetstillfällen. Kommunens inriktningsmål om hållbarhet, jämställdhet och klimatneutralitet styr hur verksamhetsmark planeras och utvecklas. Umeås näringsliv är brett och välbalanserat, med starka offentliga verksamheter, universitet och sjukhus, industri, företagstjänster och handel.

Efterfrågan på mark är fortsatt hög, särskilt inom logistik, lager, industri och handel. Schablonberäkningar visar att markbehovet för nya arbetstillfällen för att möjliggöra för 200 000 invånare motsvarar ungefär 150-300 ha för tyngre industri och 100-200 ha för lättare industri, vilket i stort täcks av pågående planering. Beräkningarna är dock inte att betrakta som exakta prognoser utan som ett underlag som behöver följas upp och utvecklas kontinuerligt.

Fortsatt arbete fokuserar på effektiv markanvändning, tät stadsutveckling, nya områden för ytkrävande verksamheter och kontinuerlig uppföljning av efterfrågan och arbetstillfällen för att säkerställa en hållbar och diversifierad arbetsmarknad.

Det fortsatta arbetet innebär att:

- Vi ska säkerställa effektiv markanvändning genom att rätt verksamhet lokaliseras på rätt plats, till exempel genom att nya planlagda områden i första hand reserveras för verksamheter som inte kan inrymmas i befintliga strukturer
- Kommunen har en aktiv roll i att möjliggöra etablering av tung industri – en utveckling som sällan sker på privat mark
- Arbetstillfällen fortsatt används som indikator för att följa framtida markbehov
- Bedöma genomförbarheten för den utpekade verksamhetsmarken i översiktsplanen
- Det finns behov av ställningstagande kring framtidens näringsliv och handelsstruktur
- Systemanalysen används för att säkerställa att rätt mark finns på rätt plats

Kommunens inriktningsmål

Umeå kommun arbetar långsiktigt för att skapa ett hållbart och attraktivt samhälle med sikte på framtiden. Kommunens övergripande vision är att Umeå ska ha 200 000 invånare senast år 2050, och att tillväxten ska ske på ett sätt som gynnar alla som bor och verkar här. För att nå denna vision har kommunfullmäktige fastställt fyra centrala inriktningsmål som styr utvecklingen:

1. Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050
2. Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden
3. Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv
4. Umeå ska vara klimatneutralt till 2040

Dessa mål kompletteras av program för tillväxt, social hållbarhet och klimatomställning, som konkretiserar arbetet och skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling.

Det första inriktningsmålet innehåller en vision om att Umeå ska ha 200 000 invånare år 2050. Den befolkningsmässiga tillväxten kräver ca 35 000 fler arbetstillfällen. För att nyttja och stärka Umeås diversifiering och specifika styrkor ska vi växa inom alla sektorer.

Enligt det andra inriktningsmålet ska Umeå vara en hållbar stad utan utsatta områden. När vi planerar verksamhetsmark är det viktigt att undvika att skapa socialt segregerade områden. Om verksamhetsområden placeras isolerat, utan koppling till kollektivtrafik, service och rekreation, riskerar vi att skapa områden som upplevs otrygga eller exkluderande. Genom att planera för en mångfald av verksamheter kan vi påverka det tredje målet om jämställdhet och delaktighet. Om våra verksamhetsområden inkluderar olika grupper av invånare och företag bidrar vi till jämställda arbetsmöjligheter.

Enligt det fjärde inriktningsmålet ska Umeå vara klimatneutralt till år 2040 och samtliga nya etableringar ska mätas mot detta mål. För att ge möjligheter till ett enklare vardagsliv och kortare transportbehov är ambitionen att skapa blandade stadsdelar med starka lokala centrum där service och arbetsplatser integreras med bostäder.

Umeås näringslivsstruktur

Umeå är Västerbottens största stad och en viktig tillväxtmotor i norra Sverige. Umeå har en mångsidig och expansiv näringslivsstruktur som kombinerar offentliga verksamheter, högskole-/universitetsmiljö, industri, tjänster och kreativa näringar. Denna bredd gör Umeå till en attraktiv plats för etableringar och investeringar. Umeå universitet och Norrlands universitetssjukhus är de största arbetsgivarna och motorer för tillväxt. De bidrar till en stor offentlig sektor, forskning, utbildning och högspecialiserad vård. Utöver det finns en bred bas av företag inom tillverkande industri och teknik, samt en stor tjänstesektor.

För att möjliggöra en analys och jämförelse av regional ekonomi kan branscherna indelas i tre kategorier:

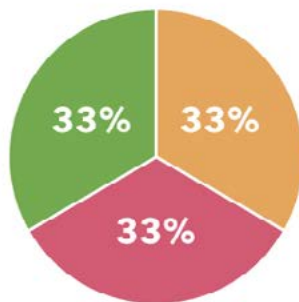
- Tillverkande (och producerande) branscher
- Industri, bygg, energi, transport mm.
- Företagsstödjande tjänster
- Konsulttjänster inom IT, juridik, ekonomi, logistik mm.
- Ortstjänster
- Handel, restaurang, vård, utbildning, kultur mm.

I fördelningen av branschkategorierna inom en kommun går det att undersöka balansen mellan olika branscher i kommunens näringsliv.

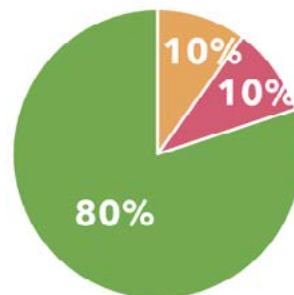
Branschbalans; Olika typer av kommuner

Fördelning av anställda i de olika sektorerna - exempelbild på olika fördelningar

Storstadskommun



Industrikommun

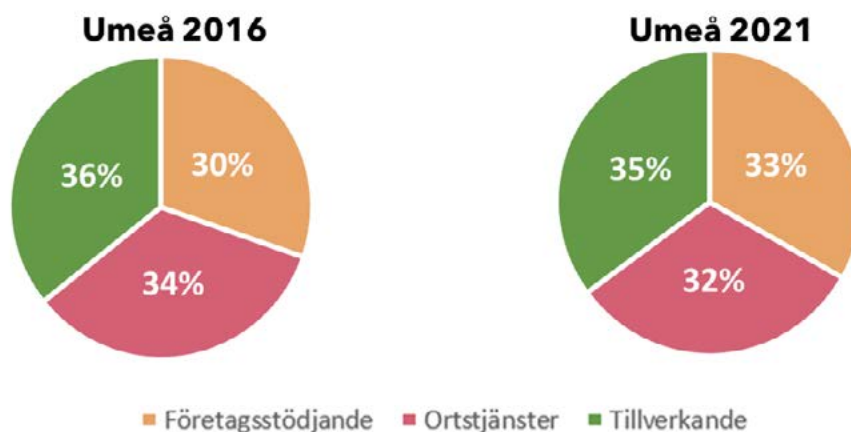


■ Företagsstödjande ■ Ortstjänster ■ Tillverkande

Figur 1. Branschbalans i olika typer av kommuner (Dun & Bradstreet, Näringslivsanalys Umeå, 2025).

Figuren nedan visar hur fördelningen ser ut i Umeå.

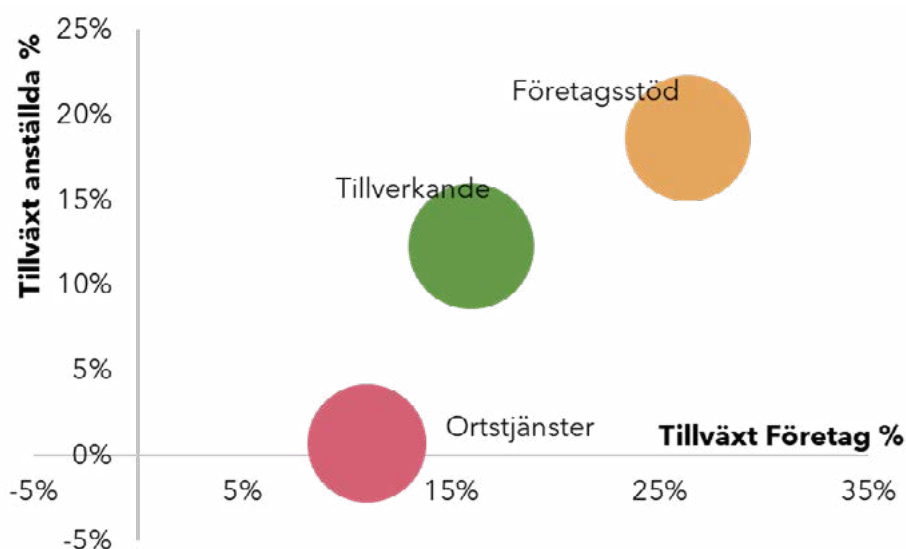
Andel anställda inom respektive sektor



Figur 2. Branschbalans inom marknadssektorer (Dun & Bradstreet, Näringslivsanalys Umeå, 2025).

För Umeå blir det viktigt att behålla den branschbalans som finns. En diversifierad ekonomi lockar investeringar och kompetens från olika sektorer. Fler branscher ger också fler typer av jobb, vilket skapar en tryggare arbetsmarknad. Det innebär även en minskad risk, om en dominerande bransch drabbas av kris (t.ex. industrinedgång) påverkas inte hela ekonomin lika hårt.

För att förstå utvecklingen i kommunens näringsliv har tillväxten i antal anställda och antal företag jämförts. Denna jämförelse visar hur branscherna utvecklas och strukturen i näringslivet.

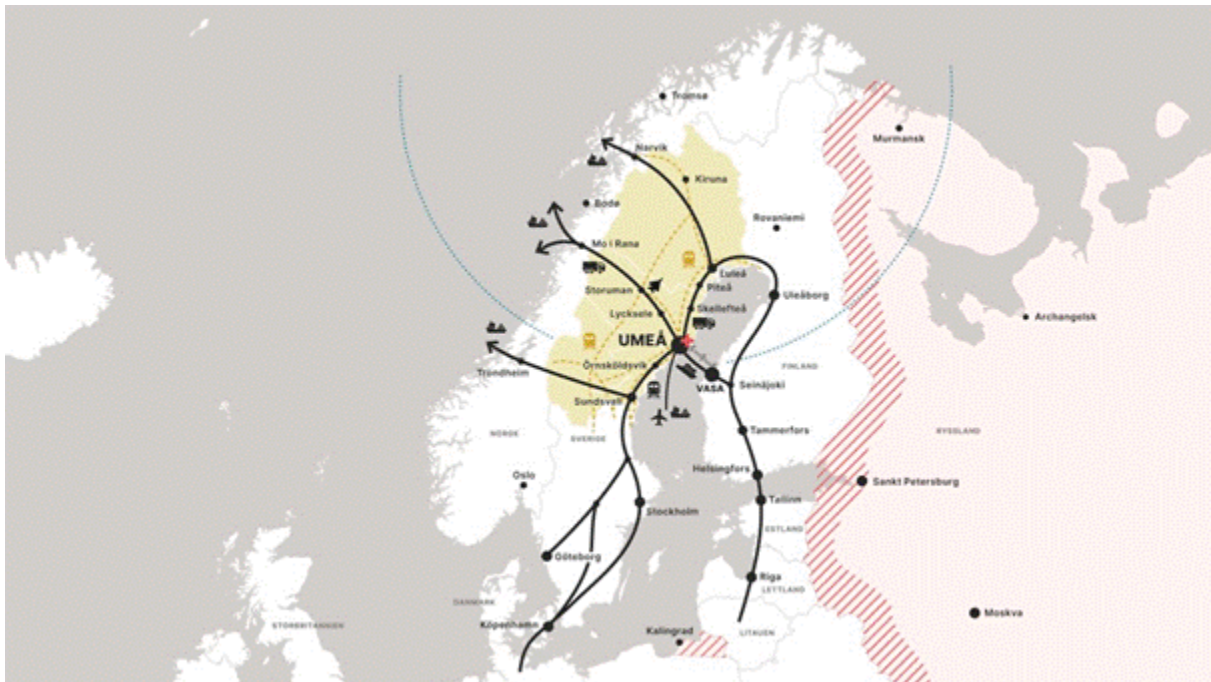


Figur 3. Jämförelse av tillväxt i anställda och tillväxt i företag, fördelat på tre marknadssektorer (Dun & Bradstreet, Näringslivsanalys Umeå, 2025).

Diagrammet visar utvecklingen i både antal anställda och antal företag inom de tre branschkategorierna. Företagsstöd uppvisar den största procentuella tillväxten, både när det gäller sysselsättning och antal företag, vilket indikerar en större efterfrågan på tjänster som stödjer näringslivet. Tillverkande verksamheter ligger på andra plats, vilket speglar en fortsatt betydelse för kommunens industriella bas. Ortstjänster har den lägsta tillväxten i jämförelsen, vilket tyder på en mer begränsad expansion.

Umeå som knutpunkt för handel och logistik

Umeå är ett regionalt handels- och logistikcentrum i norra Sverige tack vare en kombination av geografi, goda infrastrukturkopplingar i östvästlig och nordsydlig riktning och stark tillväxt i regionen. Umeås geografiska läge vid Bottenviken och längs europavägarna E4 och E12 skapar en naturlig mötesplats för transporter mellan Sverige, Norge och Finland. Med närheten till hamn, järnväg och flygplats erbjuder Umeå effektiva lösningar både för nationella och internationella leveranskedjor. Det strategiska läget gör att Umeå är intressant för många olika typer av verksamheter, inte minst med det rådande världsläget som ställer höga krav på säkerhet och beredskap.



Figur 4. Umeå som nod för infrastruktur

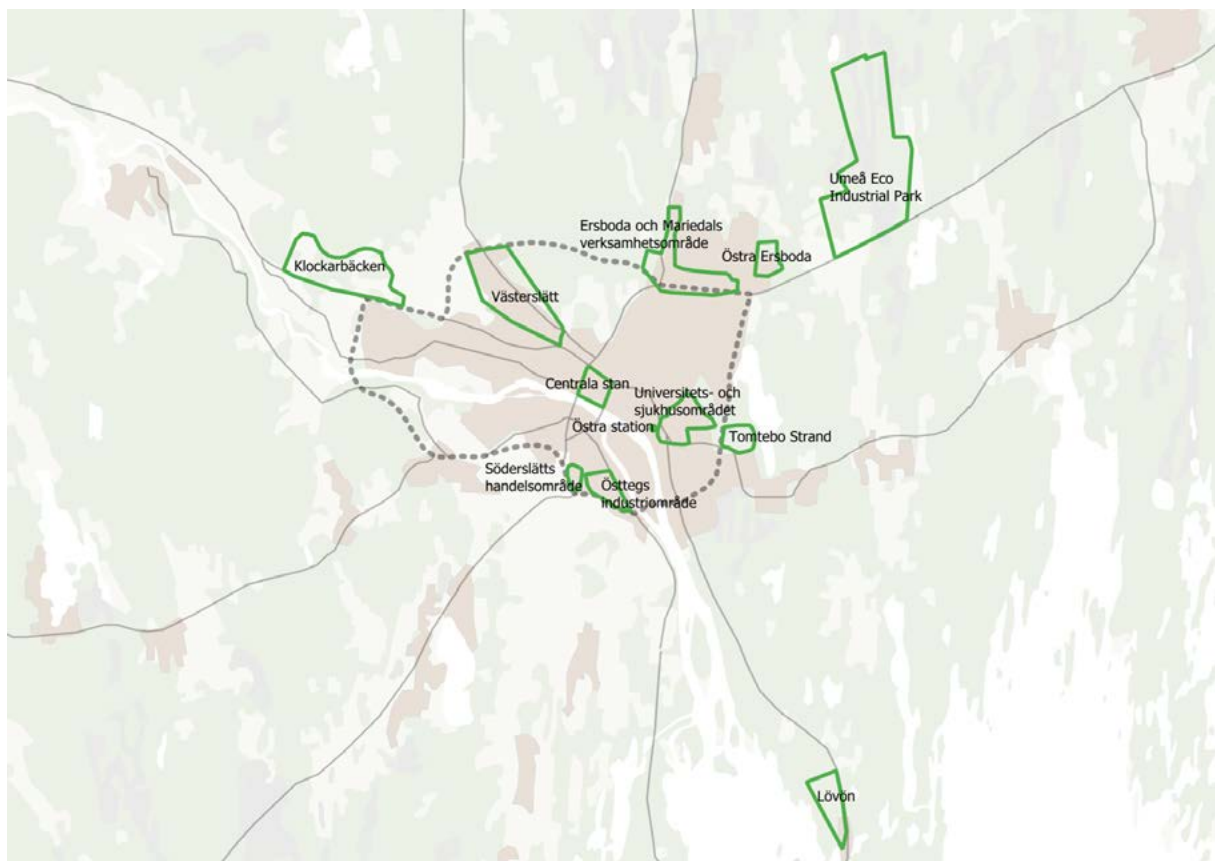
Umeå hamn har färjeförbindelse till Vasa, vilket stärker kontakterna med Finland. Järnvägsnätet knyter samman kommunen med Sverige och Europa och erbjuder containertrafik som underlättar export och import. Umeås flygplats kompletterar infrastrukturen med snabb tillgång till flygfrakt och persontransporter. Kombinationen av dessa transportlösningar gör Umeå till en attraktiv plats för företag som vill optimera sina logistikflöden och skapar goda förutsättningar för hållbar och effektiv logistik.

Verksamhetsområden

Kommunens största arbetsplatsområden är centrala stan och universitets- och sjukhusområdet sett till antal anställda. Det finns ambitioner om att komplettera den redan bebyggda miljön med högre täthet av såväl bostäder som verksamheter och service. Även de befintliga stadsdelscentrumen har potentialer att kompletteras och stärkas.

Kommunens externa verksamhetsområden utgör viktiga noder för Umeås utveckling och tillväxt. Områdena Klockarbäcken, Östra Ersboda, Umeå Eco Industrial Park och Lövön utvecklas på kommunal mark. De har alla olika karaktär och funktion, men tillsammans skapar de en struktur för industri, handel och logistik. Dessa områden bidrar till att stärka Umeås roll som en attraktiv plats för företagsetableringar och framtida investeringar. I det här avsnittet presenteras en översikt över respektive område och deras utvecklingsmöjligheter.

Avsnittet kommer även att belysa övriga verksamhetsområden som kompletterar de externa. Dessa platser erbjuder möjligheter för mindre företag, service och handel integrerat med eller i anslutning till bostäder, vilket kan skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Det skapar tillgänglighet och liv dygnet runt, underlättar vardagslivet, minskar behovet av transporter och främjar hållbar utveckling.



Figur 5. Karta över verksamhetsområden, Umeå kommun

Centrala stan

Centrala stan är en av Umeås två viktiga kärnor och ett av de största arbetsplatsområdena med en variation av branscher representerade.

Det är hög täthet med handel som butiker och gallerior, kontor, restauranger och andra publika verksamheter. Många bottenvåningar i bebyggelsen används för verksamheter, med bostäder och kontor i övriga våningar. Fokus för mobiliteten i centrala stan är på gång, cykel och kollektivtrafik, med minskad biltrafik. Det finns fortsatt stor potential till utveckling med såväl fler arbetstillfällen som bostäder. Flera detaljplaner pågår i centrala stan som ska möjliggöra förtätning av bostäder eller verksamheter.

Renmarkstorget ska genomgå en ombyggnation med fokus på att skapa en mer attraktiv och levande mötesplats. Det ska tillkomma grönare ytor med sittplatser och lektytor, men även plats för uteserveringar och torghandel. Byggnationen förväntas starta under 2026 och färdigställas under 2027.

Universitets- och sjukhusområdet

Universitets- och sjukhusområdet är norra Sveriges största arbetsplatsområde. Det är ett av Umeås viktigaste utvecklingsområden och fungerar som stadens andra centrum. Här finns utbildning, forskning och sjukvård. Visionen för stadsdelen är att skapa blandad bebyggelse med bostäder, kontor och service i kvarterstruktur istället för dagens funktionsuppdelning. Det ska ske genom förtätning med nya bostäder och verksamhetslokaler på exempelvis Hamrinsberget, Lilljansberget och Nydala.

På Lilljansberget planeras ett nytt område nära universitetet. Syftet är att utveckla ett område för bostäder och verksamheter som kopplar samman med campus, sjukhuset och stadskärnan. Detaljplanen för en första etapp är färdigställd och möjliggör för 450 bostäder och ca 3 hektar verksamhetsytor.

Klockarbäcken

Klockarbäcken, i västra Umeå, är planlagd för mark för handel och industriverksamheter. Området är ca 100 hektar och innehåller redan etablerade företag såsom Komatsu Forest, DB Schenker och Skogaholms bageri.

Ett handelsområde finns planlagt där mataffärer och restauranger planerar att öppna. Området erbjuder ett trafikorienterat och tillgängligt läge nu när Västra länken färdigställts, med väg E12 och en ytterligare infart till området från Prästsjöondellen samt genom nya gång- och cykelanslutningar från Umedalen. Kvarvarande mark för handel, i gällande detaljplan, planeras att markanvisas inom kort. I dagsläget har kommunen ingen annan mark planlagd för handel förutom denna.

Det pågår nya detaljplaner som ska ge ca 80 hektar ny mark för verksamheter inom lätt och tung industri. Utvecklingen ska möjliggöra för nya större etableringar, men också kunna erbjuda nya lägen för befintliga företag i staden, som ifall de flyttar frigör centrala markområden för bostäder.

Östra Ersboda

Intill E4:an vid den norra entrén till Umeå ligger verksamhetsområdet Östra Ersboda. Området är planlagt för verksamheter inom lätt industri såsom verkstad, lager och viss typ av detaljhandel. Området byggs ut i fyra etapper varav etapp 1 och 2 börjat färdigställas. Gator och annan infrastruktur har byggts ut och flera tomter är sålda och bebyggda. Markanvisning och försäljning av kvarvarande ytor inom etapp 1 och 2 sker löpande. Området är ca 25 hektar och ytterligare 25 hektar planläggs i pågående detaljplan för etapp 3. Den fjärde etappen påbörjas när övriga är klara.

Umeå Eco Industrial Park

Umeå Eco Industrial Park (UEIP) är belägen cirka en mil nordost om centrala Umeå och är idag ca 150

hektar. I området finns idag etablerade aktörer som Umeå energis värmeverk, Vakin och Ragn-Sells. En utvecklingsplan finns för att utveckla och utvidga området. Tillkommande verksamheter ska bidra till att företagsparken blir ett världsledande centrum för grön innovation inom miljöteknik, återvinning och energi. När hela utvecklingsplanen är genomförd beräknas området omfatta ca 550 hektar, varav ungefär 200 hektar blir ny verksamhetsmark och resterande ytor utgörs till stor del av naturmark.

UEIP är avsett för verksamheter med stora markbehov, exempelvis logistik och avfallshantering. Dessa är ytkrävande men inte personalintensiva, vilket innebär att antalet arbetstillfällen blir begränsat i förhållande till områdets stora areal.

Lövön

Lövön ligger mellan Holmsundsvägen i öst och Österfjärden i väst, ca 11 km söder om centrala Umeå. Området är ca 105 hektar stort och planläggs för industriändamål. Planläggningen är i tidigt skede. Kommande etableringar kan exempelvis vara lager, logistik och verkstad. Genom att Lövön har järnväg längs med området är verksamheter knutna till järnvägsbranschen lämpliga etableringar. Umeå har få motsvarigheter till lägen med befintlig järnväg.

Västerslätts industriområde

Västerslätt ligger i västra Umeå, med ett centralt läge nära Rödäng och Tvärån. Industriområdet är ett äldre arbetsplatsområde med småföretag, byggvaruhus, grossister och logistikfunktioner kopplade till godsbangården.

Östtogs industriområde

På Umeälvens södra sida, nära Tegs centrum, ligger Östtogs industriområde. Verksamheterna är en blandning av industri, lager, service och kontor. Området har bra kommunikationer och närhet till Umeå centrum, flygplats och hamn.

Ersboda och Mariedals verksamhetsområde

Ersboda och Mariedals verksamhetsområde är ett etablerat industri- och handelsområde i Umeå, präglad av en blandning av lätt industri, logistik, serviceföretag och större detaljhandel.

Fortsatt utveckling av området innebär utbyggnad för fler verksamheter i områdets västra del kallad Sandbäcken. Kommunen planerar här för en ny etapp på kommunal mark där verksamhetsytor för fler butiker och servicefunktioner ska tillkomma på sikt.

Söderslätts handelsområde

Handelsområdet ligger på Söderslätt, nära E4 och Umeås flygplats. Läget ger mycket god tillgänglighet för både lokala kunder och besökare från hela regionen. Det är ett av norra Sveriges största handelsdestinationer med IKEA och köpcentrum som har flertalet butiker och restauranger.

Under hösten 2025 färdigställdes en utbyggnad med 12 000 kvm ny handelsyta på privat mark. Planer finns för att fortsätta utveckla området som nod för handel och service.

Tomtebo strand

På Tomtebo Strand växer en ny stadsdel fram i anslutning till Nydalasjön och befintliga Tomtebo. Området byggs primärt för bostäder men ska inrymma mark för verksamheter som erbjuder service för de boende. Sex kvarter längs med E4:an planläggs för verksamheter och vikt läggs vid att tillkommande verksamheter ska samspela med bostadsbebyggelsen. Kvarteren är planlagda med ändamål för kontor, hotell,

vård och besöksanläggningar.

I dagsläget är utbyggnation av infrastruktur till området påbörjad.

Östra station

Strax sydost om centrala Umeå, vid Norrlands universitetssjukhus och Umeå universitet, ligger området kring Östra station. Nyligen färdigställdes kontorshus och bostäder med livsmedelsbutik och restaurang i husens bottenvåningar. I kommande etapper planeras parkeringshus, fler kontor och fler lägenheter. Området ska vara en länk mellan centrala stan och universitets- och sjukhusområdet och inrymma bostäder, kontor och service.

Prognos för verksamhetsmark

Tillgången till ny, exploaterbar verksamhetsmark är en central förutsättning för kommunens utveckling och för att kunna attrahera nya företag. Genom att i förväg bedöma framtida behov kan kommunen planera långsiktigt och säkerställa att rätt mark finns på rätt plats vid rätt tidpunkt. Syftet är att skapa utrymme för nya arbetstillfällen inom olika branscher och därigenom behålla och utveckla kommunens branschbredd.

I arbetet med prognosen finns två perspektiv som kompletterar varandra:

- **Behov för att möta efterfrågan**
Att säkerställa mark för de etableringar som bedöms bli aktuella utifrån dagens trender, marknadsutveckling och inkomna förfrågningar.
- **Behov för att möjliggöra hållbar tillväxt**
Att spegla kommunens långsiktiga ambitionsnivå och skapa förutsättningar för den framtida expansion som bidrar till hållbar utveckling i linje med översiktsplanen.

Genom att väga samman dessa två perspektiv fås en mer komplett bild av både de omedelbara behoven och det mer strategiska markutrymmet som krävs för att stärka kommunens konkurrenskraft över tid och möjliggöra för hållbar tillväxt i enlighet med översiktsplanen.

Avgränsningar

Behovet av verksamhetsmark har delats in i fyra kategorier utifrån vilka rumsliga behov olika branscher har:

- **Tyngre industri** som omfattas av branscher som tillverkning, utvinning, energiförsörjning och miljöverksamhet. Denna kategori utgör idag 9 % av alla arbetstillfällen i Umeå kommun.
- **Lättare industri** som omfattar transport och magasinering, byggverksamhet etc. Denna kategori utgör idag ca 11 % av Umeås arbetstillfällen.
- **Kontorslokaler**, hit hör branscher som information och kommunikation, fastighetsverksamhet, företagstjänster samt offentlig förvaltning. Denna kategori står idag för 25 % av arbetstillfällena.
- **Publika verksamheter**, hit hör utbildning, vård och omsorg, handel, hotell- och restaurangverksamhet samt kulturell och personlig service. Denna kategori står idag för 52 % av arbetstillfällena.

Efterfrågan

För att belysa efterfrågan utgås det i denna rapport från tre underlag: de etableringsförfrågningar som inkommit till kommunen, den mark som kommunen sålt och markanvisat under året samt beslutade bygglov för verksamheter. Tillsammans kan dessa visa hur behovet av verksamhetsmark ser ut och vilka trender som kan urskiljas inför kommande planering.

Umeå är fortsatt en attraktiv etableringsort, med en stark arbetsmarknad och god tillgång till kompetens som lockar aktörer inom handel, myndigheter, företagstjänster och den pågående industriella omställningen. Efterfrågan på verksamhetsmark påverkas samtidigt av utbudet; många aktörer tar kontakt först när en detaljplan är färdig och marken är möjlig att förvärva. Detta understryker vikten av att tidigt fånga upp marknadens behov och integrera dem i planeringsprocessen. Samtidigt visar det på potentialen i att proaktivt ta fram planlagd mark som stödjer kommunens tillväxtmål och därigenom stimulerar ytterligare efterfrågan.

Etableringar

Umeå kommun tar kontinuerligt emot förfrågningar från företag som vill etablera sig eller utveckla sin verksamhet i kommunen. Just nu är etableringsintresset stort hos företag inom industri, logistik, lager och handel. De efterfrågar lägen med god tillgång till större vägar, järnväg och hamn, och är i många fall är ytkrävande. Idag finns inte mark tillgänglig för att kunna tillgodose alla förfrågningar som kommer in. Den industriella omställningen genererar samtidigt förfrågningar från företag inom bland annat konstgödseltillverkning, batterivärdekedjan samt medicinsk forskning och utveckling (Life Science). Kraven på läge och yta varierar beroende på verksamheternas specialisering, men många av dem faller inom kategorin tyngre industri.

En betydande del av förfrågningarna kommer från företag som redan är etablerade i Umeå och som vill expandera. När det är möjligt sker detta genom att befintliga verksamhetsområden byggs ut, medan det i andra fall handlar om dubbeletableringar, exempelvis när handelsaktörer önskar öppna fler butiker. Även flera myndigheter, såsom Kriminalvården och Totalförsvarets plikt- och provningsverk, står inför verksamhetsutveckling som kan innebära behov av ytterligare mark.

Exploatering av kommunal mark

Umeå kommun arbetar löpande med att ta fram byggklar verksamhetsmark genom att initiera och driva detaljplaner och i vissa fall även projektera och anlägga den nödvändiga infrastrukturen. När marken är färdigställd erbjuds den till företag som vill etablera eller utveckla sin verksamhet. I detta avsnitt redovisas hur mycket verksamhetsmark som har markanvisats eller sålts under 2025.

Årets försäljningar och markanvisningar av kommunal verksamhetsmark bedöms ligga på en normal nivå. En jämförelse med föregående år visar att omfattningen av genomförda försäljningar i stort sett motsvarar tidigare års nivåer.

Markanvisningar

Under 2025 har kommunen tecknat tre nya markanvisningsavtal, med en sammanlagd yta om 136 800 kvm. En större etablering inom industri, en handelsetablering och en etablering för lättare industri. Tre olika verksamhetsområden berörs: Klockarbäcken, Tomtebo och Östra Ersboda.

Område	Kategori	Area (m2)
Klockarbäcken	Tyngre industri	130 000
Tomtebo	Publika verksamheter	3 000
Östra Ersboda	Lättare industri	3 800

Tabell 1 Tecknade markanvisningar under 2025 i Umeå kommun

Försäljning av kommunal mark

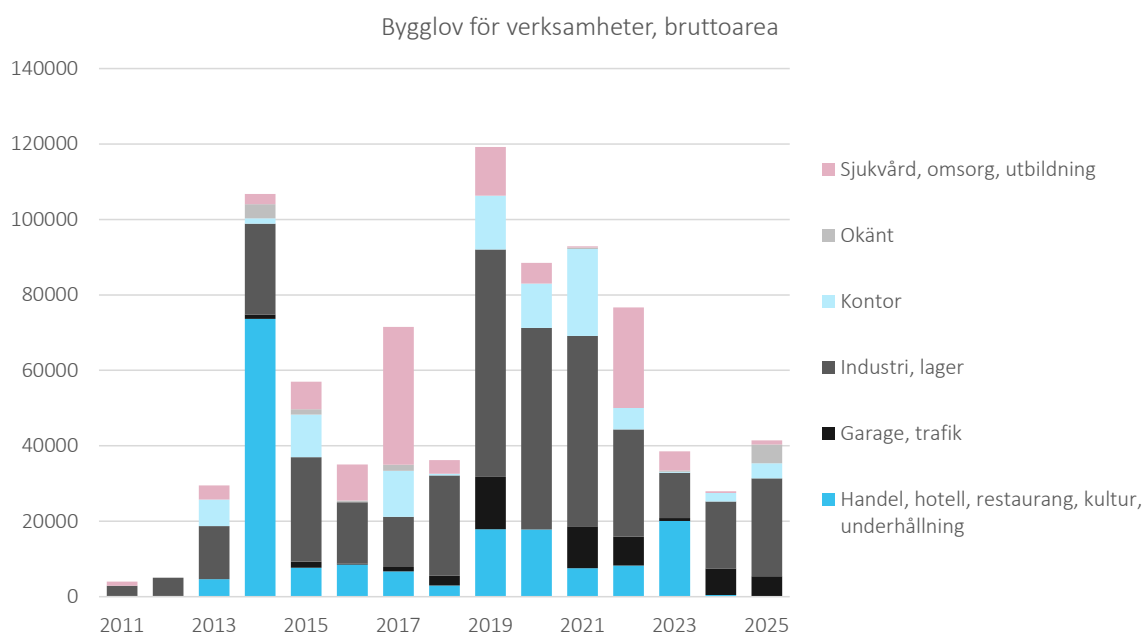
Under 2025 har Umeå kommun genomfört fem försäljningar av verksamhetsmark till externa aktörer. Försäljningarna är alla inom kategorin lättare industri. Totalt har det sålts ca 70 000 kvm.

Område	Kategori	Area (m2)
Östra Ersboda	Lättare industri	3 800
Östra Ersboda	Lättare industri	7 700
Klockarbäcken	Lättare industri	34 500
Nordvästra Ersboda	Lättare industri	19 500
Nordvästra Ersboda	Lättare industri	5 200

Tabell 2 Försäljningar av verksamhetsmark under 2025

Bygglov för verksamhetsmark

För att även belysa efterfrågan på privat verksamhetsmark visas nedan beviljade bygglov för samtliga verksamheter sedan 2013 och framåt.

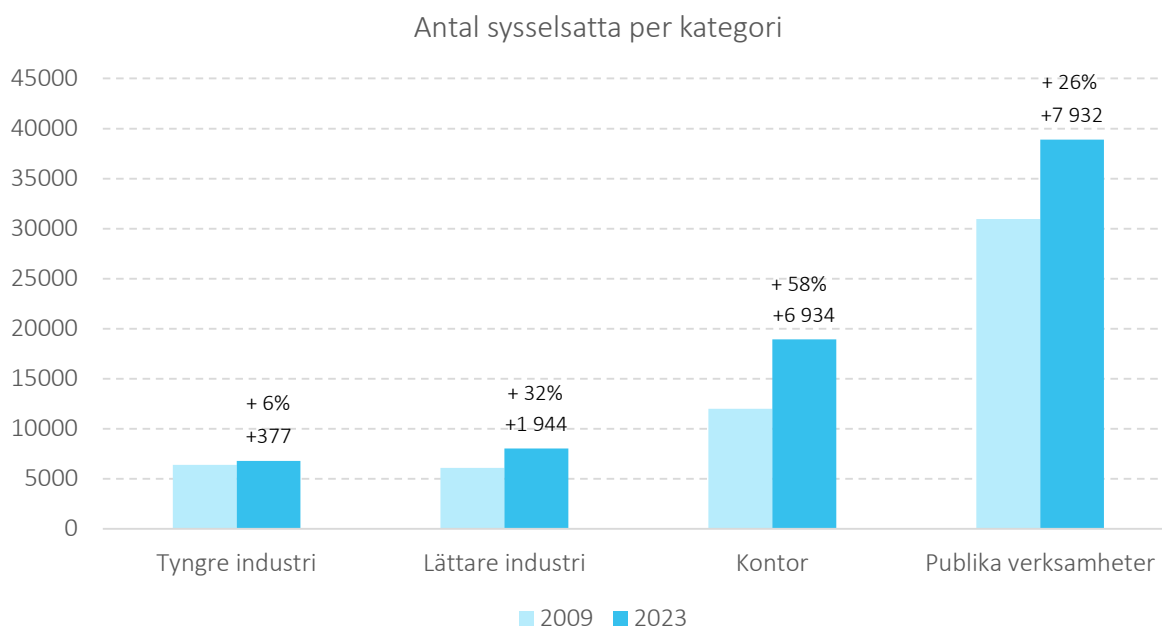


Figur 6. Bruttoarea för bygglov för verksamheter per typ av verksamhet under 2011 - juli 2025 i Umeå kommun.

Stapeldiagrammet visar den totala bruttoarean för bygglov som beviljats inom olika typer av verksamheter över åren. Det är viktigt att notera att bruttoarean inte direkt speglar antalet byggnader eller omfattningen av byggandet inom en viss kategori. Olika verksamheter har olika krav på yta. Året 2014 byggdes Avion och Navet vilket speglar en större andel i publika verksamheter. År 2019 byggdes bland annat Komatsus fabrik på Klockarbäcken och ger ett större utslag för industri i diagrammet. För 2025 är det endast data för det första halvåret som inkluderas, trots det är stapeln på en högre nivå jämfört med de två senaste åren.

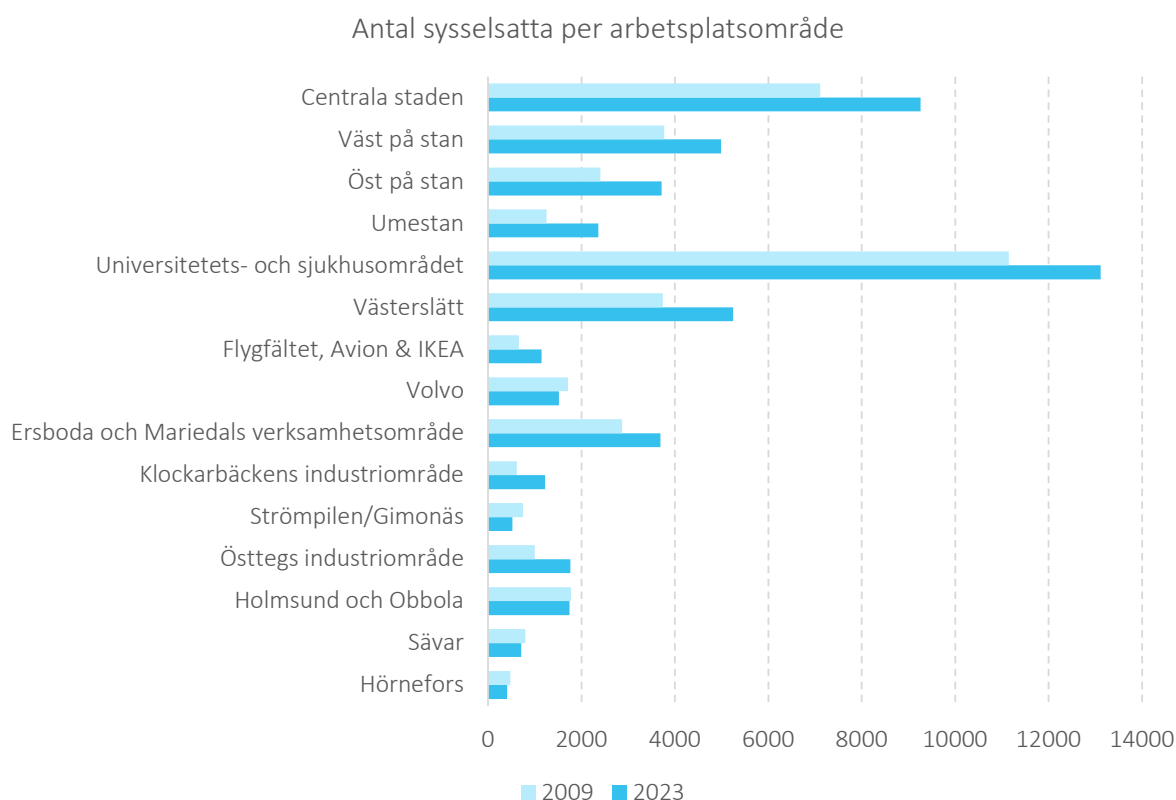
Arbetsstillfällena ger tillväxt

I dag finns cirka 70 000 arbetsstillfällen i Umeå kommun. En befolkningstillväxt till 200 000 invånare kräver att ytterligare omkring 35 000 arbetsstillfällen tillkommer.



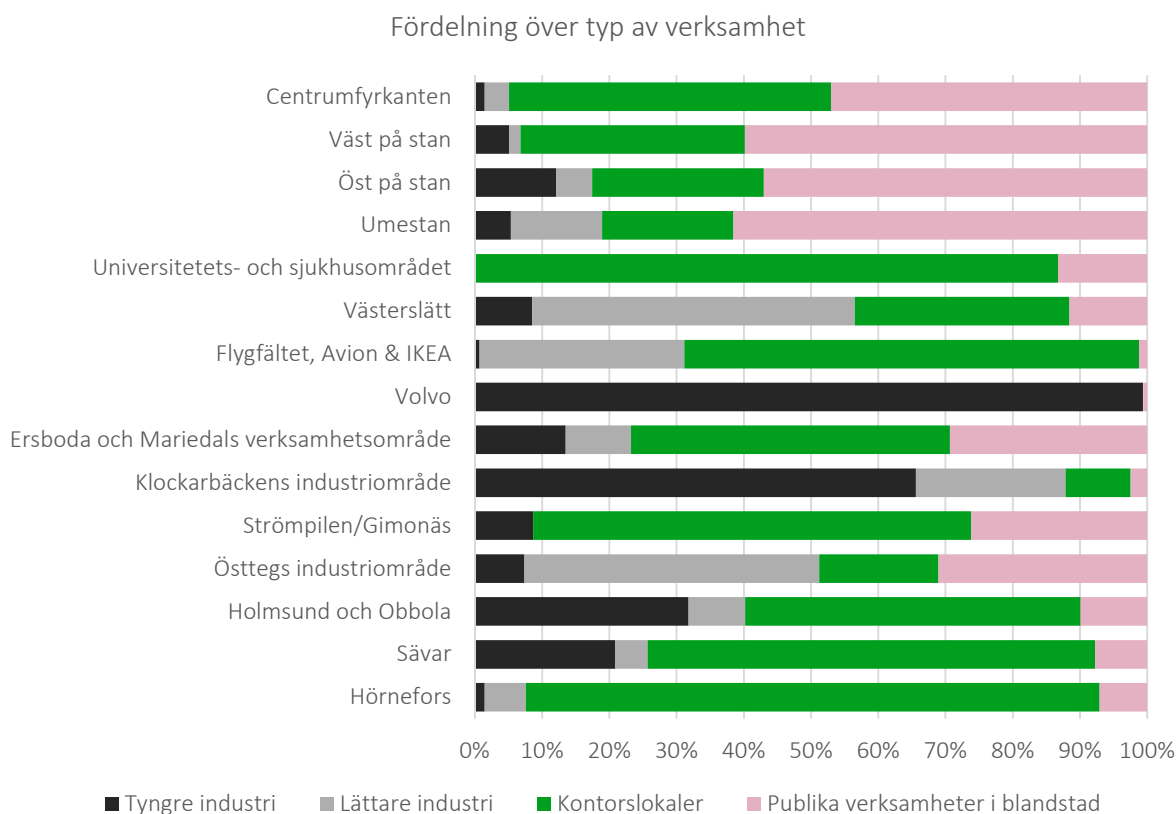
Figur 7. Antal sysselsatta per kategori i Umeå kommun

Diagrammet visar hur antalet sysselsatta i kommunen fördelar sig mellan olika kategorier. Flest arbetar inom publika verksamheter, som även står för den största ökningen under de senaste 14 åren. Därefter följer kontorsbaserade verksamheter som vuxit betydligt. Tillväxten inom industri har varit mer begränsad, men störst inom den lättare industrin, såsom byggverksamhet samt transport och logistik.



Figur 8. Antal sysselsatta per arbetsplatsområde i Umeå kommun

De flesta av kommunens arbetsplatsområden har haft en ökning av sysselsatta. Diagrammet nedan visar att störst tillväxt har tillkommit centrumfyrkanten samt universitets- och sjukhusområdet. Områden där antalet sysselsatta minskat något är Volvo, Strömpilen/Gimonäs samt i Hörnefors och Sävar. Centrala Stan och sjukhusområdet är kommunens största arbetsplatsnoder. Dessa områden kommer även fortsättningsvis vara viktiga tyngdpunkter i stadens utveckling.



Figur 9. Fördelning över typ av verksamhet per arbetsplatsområde. Procent beräknat på antal sysselsatta per kategori

Diagrammet ovan visar att tyngre industri är mest koncentrerad till Klockarbäckens industriområde, Holmsund och Obbola och framför allt Volvofabriken på Böleäng. Lätt industri dominerar på Västerslätt, vid Flygfältet, Avion/IKEA-området (Söderslätts handelsområde) och Östteg. Kontorsverksamheter utgör en betydande andel i flera stadsdelar och är särskilt framträdande i Hörnefors, på universitets- och sjukhusområdet samt Strömpilen/Gimonäs. Publika verksamheter finns spridda över flera arbetsplatsområden, men är särskilt vanliga i centrumfyrkanten, på Umestan, Väst på stan och Öst på stan.

Då kontorsverksamheter och publika funktioner utgör en stor del av sysselsättningen i Umeå och främst är lokaliserade i den täta stadsbebyggelsen bli fortsatt planering för en fungerande blandstad viktig. Samtidigt fortsätter både tung och lätt industri att utvecklas, även om de står för en mindre andel av den totala sysselsättningen. För att möta både den urbana utvecklingen och industrins behov behöver kommunen säkerställa tillgången till strategiskt belägen verksamhetsmark.

Går det att översätta arbetstillfällen till markbehov?

Nya arbetstillfällen behövs i Umeå och de behöver tillkomma inom flera olika branscher. Eftersom olika typer av verksamheter har olika markbehov kan man använda schabloner för att uppskatta hur mycket mark som krävs per arbetstillfälle inom olika verksamhetstyper. Figuren nedan visar ett exempel på schabloner för markbehovet inom tyngre respektive lättare industri med ett markbehov per arbetstillfälle i kvadratmeter. Genom att tillämpa samma fördelning av arbetstillfällen som Umeå har idag kan ett uppskattat framtida markbehov beräknas, om samtliga arbetstillfällen tillgodoses på ny mark.

	Markbehov per arbetstillfälle (kvm)	Andel av arbetstillfällen i Umeå	Antal tillkommande arbetstillfällen	Markbehov (ha)
<i>Tyngre industri</i>	500 - 1000	9%	3 150	150 - 300
<i>Lättare industri</i>	250 - 500	11%	3 850	100 - 200

Tabell 3 Markbehov för industri

Denna typ av schablonberäkning ger en indikation på det potentiella markbehovet, men är endast att betrakta som en fingervisning. Variationer inom varje kategori gör att schabloner alltid innebär viss osäkerhet. När det gäller markbehov för publika verksamheter och kontor är schablonen istället ett behov av lokalyta per arbetstillfälle, då dessa typer av verksamheter ofta är integrerade i fastigheter med olika typer av verksamheter och/eller bostäder, se figur x nedan.

	Behov av lokalyta per arbetstillfälle (kvm)	Andel av arbetstillfällen i Umeå	Antal tillkommande arbetstillfällen	Behov av lokalyta (tusental kvm)
<i>Publika verksamheter</i>	30 - 50	52%	18 200	550 - 900
<i>Kontor</i>	15 - 30	25%	8 750	130 - 260

Tabell 4 Lokalytebehov för publika verksamheter och kontorsverksamheter

Behovet i tabellerna ovan är alltså om alla de tillkommande arbetstillfällena skulle tillgodoses på ny verksamhetsmark. Men av de 35 000 nya arbetstillfällena kommer en stor del att rymmas inom befintliga strukturer utan att kräva ny mark. En del tillgodoses genom omlokaliseringar, vilket kan behövas både för att ge företag möjlighet att växa och som en följd av Umeås utveckling mot en större och tätare stad. Exempelvis kan ytkrävande verksamheter med behov av närhet till storskalig infrastruktur behöva flyttas från centralt belägna områden som omvandlas till stadsmiljö. Dessutom kan exempelvis kontor flyttas från befintliga industriområden till mer centrala områden för att i sin tur ge plats för mer störande och ytkrävande industri. Det är dock svårt att uppskatta med någon exakthet hur stora dessa olika andelar är. Ytterligare ett antal arbetstillfällen kommer att inrymmas inom redan pågående detaljplaner och projekt. Tabellen nedan visar kategorierna tyngre respektive lättare industri och tar hänsyn till mark som redan är i planering.

	Markbehov	Andel av arbetstillfällen i Umeå
--	-----------	----------------------------------

<i>Tyngre industri</i>	150 - 300	200
<i>Lättare industri</i>	100 - 200	150

Tabell 5 Markbehov för tyngre och lättare industri respektive mark i pågående planering

Tabellen visar att den pågående planeringen till viss del motsvarar det beräknade behovet utifrån arbetstillfällen. Samtidigt är beräkningarna inte att betrakta som exakta prognoser utan som ett underlag som behöver följas upp och utvecklas kontinuerligt. I översiktsplanen finns utpekade ytor för verksamhetsmark som vida överstiger behovet fram till 2050, men det finns osäkerheter kring genomförbarheten för dessa områden. Detta är något som behöver undersökas vidare i det fortsatta arbetet.

Fortsatt arbete

För att möta framtidens markbehov behöver vi planera effektivt och förvalta den mark som redan finns tillgänglig. Skärpta krav i lagstiftningen kring gröna värden gör det allt mer utmanande att låta staden växa utåt, vilket innebär att markanvändningen måste optimeras. Där det är möjligt behöver vi planera tätare och mer integrerat, medan nya verksamhetsområden ska reserveras för verksamheter som inte kan inrymmas i blandstaden.

Målet är att behålla en stabil arbetsmarknad och en bred branschstruktur. Det innebär att vi inte enbart kan förlita oss på etableringar inom blandstadens ramar. Vissa industrier och storskaliga verksamheter har särskilda krav på yta, logistik och avstånd till bostäder som gör dem olämpliga i tät stadsbebyggelse. För dessa verksamheter krävs större sammanhängande markområden med goda transportmöjligheter och med placeringar som minimerar störningar. Därför är det nödvändigt att tillföra ny verksamhetsmark, så att kommunen kan erbjuda attraktiva etableringsmöjligheter för både befintliga företag och nya aktörer som bidrar till sysselsättning och tillväxt.

Det fortsatta arbetet innebär att:

- Kommunen ska säkerställa effektiv markanvändning genom att rätt verksamhet lokaliseras på rätt plats, till exempel genom att nya planlagda områden i första hand reserveras för verksamheter som inte kan inrymmas i befintliga strukturer
- Kommunen har en aktiv roll i att möjliggöra etablering av tung industri – en utveckling som sällan sker på privat mark
- Arbetstillfällen fortsatt används som indikator för att följa framtida markbehov
- Bedöma genomförbarheten för den utpekade verksamhetsmarken i översiktsplanen
- Det finns behov av ställningstagande kring framtidens näringsliv och handelsstruktur
- Systemanalysen används för att säkerställa att rätt mark finns på rätt plats

Strategisk utveckling

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun