

Prognos för bostadsbyggandet

År 2025 och framåt



Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund, syfte och metod	4
Framtida bostadsbyggande	6
Centrala Umeå	9
Västra Umeå	11
Södra Umeå	13
Norra Umeå	15
Östra Umeå	17
Landsbygd och övriga tätorter	19
<i>Landsbygden</i>	19
<i>Holmsund/Obbola</i>	22
<i>Hörnefors</i>	23
<i>Sävar</i>	24
Slutsatser och rekommendationer	25
Byggnationsantagandet 2025–2032	28

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Kontaktpersoner:

Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 42
daniel.levisson@umea.se

Peter Thuresson, Strategisk utveckling
090 - 16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering
090 - 16 14 55
kajsa.dahlberg@umea.se

Carl Rasmunds, Mark och exploatering
090 - 16 23 04
carl.rasmunds@umea.se

Sammanfattning

Prognos för bostadsbyggandet beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet, huvudsakligen efter volym, geografi, hustyp och markägande och kan ses som en utarbetad version av Bostadsförsörjningsprogrammets byggnationsantagande.

Volymen bostäder i olika planeringsskeden uppgår till drygt 30 500 bostäder. Det är en relativt jämn fördelning av bostadsbyggandet mellan kommunalt och privat ägd mark, även om bostadsprojekt i första perioden övervägande färdigställs på privat mark. I rapporten har centralorten delats upp i fem områden för att visualisera kommande bostadsprojekt på karta. Det är tydligt att en stor del av kommande bostäder planeras i centralortens södra samt östra delar. Här återfinns stora kommande bostadsprojekt såsom Tomtebo strand, Norra ön samt omvandlingen av Teg i projektet Innanför ringen. Vi ser ett bostadsbyggande över hela centralortens geografi samt i de övriga tätorterna. En del av Umeå kommuns kommande bostäder återfinns på landsbygden i utpekade tillväxtstråk och på icke detaljplanlagd mark framför allt i form av småhus. I de övriga tätorterna planeras en jämnare fördelning av lägenheter i flerbostadshus och småhus.

En större del av planerade bostäder återfinns i centralorten Umeå. Över tid uppskattas drygt 85 procent av alla nya bostäder ske här. Övriga bostäder förväntas tillkomma på Umeås landsbygd och i övriga tätorter. Den här uppskattningen ligger i linje med de senaste årens utveckling.

Rapporten delar upp kommande bostadsbyggande i tre tidsperioder där majoriteten av förväntade bostäder ligger längre bort i tid. Det är svårt att förutse kommande bostadsbyggande och ju längre bort i tid desto svårare blir bedömningen. Bostäder som förväntas färdigställas under den första byggnationsperioden (2025–2028) är relativt säkra då de i många fall är i färd att påbörjas, under byggnation eller precis färdigställda. Under den första perioden antas nära 2 000 bostäder bli inflyttningsklara i kommunens som helhet. Under den andra byggnationsperioden (2029–2032) påverkas byggnationsantagandet av ett flertal faktorer såsom hushållens ekonomi, befolkningens utveckling samt övergripande konjunktur där utfallet av de drygt 5 800 bostäderna kan komma att förändras. Den tredje och sista perioden (2033 och framåt) ses mera som en utblick där osäkerheten är stor. Här återfinns nära 22 600 bostäder.

Den volym av planerade bostäder vi ser i den här analysen är i underkant för att nå kommunens övergripande befolkningsmål om 200 000 invånare till och med år 2050. Under de kommande åren kommer nya projekt att tillkomma samtidigt som planerade projekt förändras i form genom justering av antal bostäder, skjuts fram i tid eller helt försvinner. Det är därför viktigt att den förbättring av planberedskap som genomförts under de senaste åren fortsätter och nya bostadsprojekt tillkommer för att hantera Umeås växande befolkning.

Bakgrund, syfte och metod

Denna rapport har tagits fram i samarbete mellan Strategisk utveckling och Mark och exploatering och dokumentet uppdateras årligen.

Umeå kommun har som mål att växa till 200 000 invånare till år 2050 och att årligen färdigställa 2 000 bostäder. Dessa målsättningar ställer höga krav på kommunens planberedskap och genomförandekapacitet. Det betyder bland annat att det finns tillräckligt med planlagd mark redo att bebyggas och att lämpliga områden för framtida byggnation av bostäder har identifierats. Detta innebär även ett säkerställande av att nödvändig infrastruktur såsom vägar, skolor och kollektivtrafik, utvecklas parallellt med bostadsområdena för att skapa ett hållbart och välfungerande samhälle utan bostadsbrist.

Syftet med rapporten är att den ska ge en beskrivning av var tillväxten av bostäder i kommunen förväntas ske och om målet för bostadsbyggande uppnås baserat på den samlade kunskap som finns vid tidpunkten då rapporten tas fram. Dokumentet knyter an till kommunala strategiska dokument, såsom Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram och Översiktsplan.

I rapporten görs en årlig uppdatering av förväntat bostadsbyggande över hela kommunens geografi, där utfallet används i både bostads- och befolkningsprognosen. Informationen omfattar förväntat bostadsbyggande efter hustyp, upplåtelseform och år för färdigställande. Varje objekt ges en geografisk placering vilket medför att GIS-analyser och kartframställan möjliggörs. I tabellen i slutet av rapporten presenteras en sammanfattning av byggnationer uppdelade på stadsdelsnivå. Det kan förekomma vissa skillnader mellan siffror i rapporten och de som återges i tabellen vilket beror på att siffrorna i tabellen har avrundats för att undvika en alltför exakt framställning.

Perioder för bostadsbyggande

Rapporten redovisar när bostäder bedöms vara färdigställda uppdelat efter tre tidsperioder: på kort sikt, medellång sikt och lång sikt.

Period 1 (2025–2028)

Bostadsprojekten i den första perioden omfattas framför allt av detaljplaner som redan har antagits och fått laga kraft och därmed gått in i genomförandeskedet. Vissa projekt kan vara i skedet granskning/antagande i planprocessen och för de projekten är tidsuppskattningen lite mer osäker.

Period 2 (2029–2032)

I den andra perioden återfinns i huvudsak projekt som har fått planbesked och där planläggning påbörjats. Ett fåtal detaljplaner väntar på att tilldelas planarkitekt, men har fått en tidpunkt för planstart inom de närmsta åren.

Period 3 (2033 och framåt)

I tredje perioden återfinns projekt som har fått planbesked men där planläggning ännu inte påbörjats eller förväntas påbörja inom kort. Det kan även vara kommunala projekt där förstudier pågår men ansökan om detaljplan ännu inte har lämnats in. Att perioden ofta domineras av byggande på kommunal mark beror till stor del på att kommunen har bättre kännedom om sina egna projekt än privata när tidshorisonten är lång.

Vissa större projekt med många bostäder kan löpa över flera tidsperioder då utbyggnaden av dem ofta sker etappvis.

Detaljplanens olika faser

Planbesked

Den som vill att kommunen ska ta fram en detaljplan ansöker först om ett planbesked. Byggnadsnämnden meddelar i planbeskedet om ansökan anses lämplig att utreda vidare i en planprocess. Om byggnadsnämnden beslutar att inte ge planbesked påbörjas ingen planprocess.

Prioritering av detaljplaner

I Umeå kommun finns en kö med detaljplaner som väntar på handläggning. Köen hanteras genom en prioriteringsordning. Det ger Umeå kommun en möjlighet att prioritera upp projekt som bidrar till en hållbar tillväxt och stadsutveckling. Exempel på sådan prioriteringsordning är projekt av stort allmänt intresse och projekt som underlättar eller skapar incitament för en fortsatt utveckling i ett område.

Samråd

Efter att kommunen tagit fram ett planförslag så hålls ett samråd under några veckor. Under den tiden kan myndigheter, länsstyrelsen, medborgare och föreningar lämna synpunkter på planförslaget.

Granskning

Efter att planförslaget har varit ute på samråd, vilket kan ha medfört vissa förändringar av det ursprungliga förslaget, ställs det ut för granskning. Här kan man återigen komma med synpunkter.

Antagande

Efter granskningen och eventuella mindre justeringar antas detaljplanen av Byggnadsnämnden eller om planen inte överensstämmer med översiktsplanen eller är av särskilt allmänt intresse antas den av Kommunfullmäktige.

Lagakraft

Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor från antagande och länsstyrelsen inte överprövar planen får planen laga kraft och börjar gälla.

Andra begrepp

Markanvisning

Med kommunal markanvisning menas att en kommun ger en byggaktör ensamrätt att under en begränsad tid och på givna villkor ta fram projekteringshandlingar och ansöka om bygglov för en viss byggrätt och därefter förhandla om markförvärv och vidare genomföra ett byggprojekt. Genom markanvisningen och efterföljande överlåtelseavtal styr kommunen vem som får bygga och till viss del vad som ska byggas, exempelvis upplåtelseform. Det är ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.

Pågående arbeten som kommer att påverka framtida bostadsbyggande

Utbyggnadsplan

Det pågår ett arbete med att ta fram en utbyggnadsplan för kommunen. Utbyggnadsplanen utgår från kända exploateringsprojekt på kommunal och privat mark samt gatu- och ledningsprojekt och redogör för inom vilken tidsperiod de planeras att utföras, d.v.s. en prioritering av olika projekt. Syftet är att åstadkomma effektivare processer, underlätta samordning och öka fokus på genomförbarhet.

Utvecklingsarbete inom volym och förtätning

Analysarbete pågår om Umeås kommande utveckling sett till förtätning och bostadsvolymer. Arbetet klagör bostads- och verksamhetsbehov, prövar alternativa scenarier och vägleder prioriteringar. Tyngdpunkten ligger på att bygga inifrån och ut – där förtätning i centrala delar och vid universitetet stärker en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar stad.

Framtida bostadsbyggande

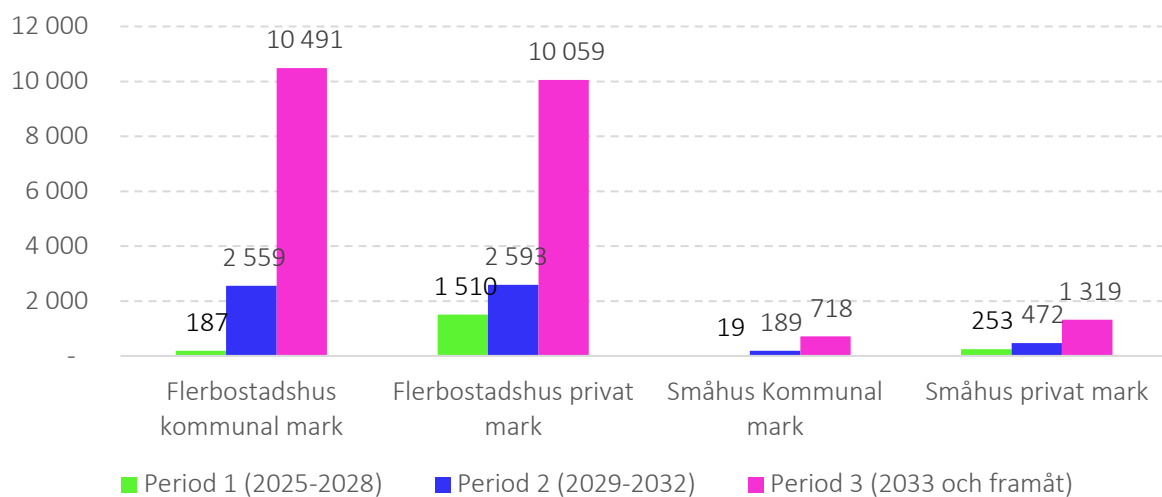
Under denna rapportens första period (2025–2028) förväntas antalet färdigställda bostäder totalt ligga på ett genomsnittligt årligt bostadsbyggande på nära 70 småhus och drygt 420 lägenheter i flerbostadshus. Det är lägre i en jämförelse med bostadsbyggandet under de senaste åren. Under den andra perioden (2029–2032) förväntas bostadsbyggandet ligga på högre nivåer. Prognosen redovisar ett årligt bostadsbyggande på nära 170 småhus och 1 300 lägenheter i flerbostadshus.

Under den tredje perioden (2033–framåt) redovisas en hög nivå av bostadsbyggande. Det är viktigt att poängtera att dessa höga volymer till stor del speglar de omfattande projekt som anges i Översiktsplanen, såsom utvecklingen av Ön, Röbäck och förverkligandet av Tomtebo strand. Innan det tagits fram detaljplaner för projekten är osäkerheten stor kring tidplan och slutgiltig volym då det är under den processen som området utreds i detalj och nya förutsättningar kan tillkomma. Därför ska siffrorna, som är relativt höga för denna period, tolkas med försiktighet. Utbyggnadstakten för stora projekt anpassas till befolkningens utveckling och efterfrågan samt konjunkturen, vilket kan påverka tidplanen för färdigställande.

Byggande på privat eller kommunal mark

I rapporten redovisas bostadsbyggandet på kommunal respektive privat mark. På kommunal mark har kommunen större möjlighet att styra över utvecklingen genom utbyggnadstakt och genom att ställa krav i markanvisningen på till exempel upplåtelseform eller olika typer av åtgärder. I projekt där kommunen äger marken ökar därför möjligheterna att prioritera vissa typer av bostäder. Där är också lättare och ofta mer kostnadseffektivt att planlägga mark för kommunal service och andra kommunala behov. Det innebär i sin tur att planer på kommunal mark kan ta längre tid och generera färre bostäder än i privata projekt i motsvarande storlek, då fler frågor kan behöva utredas och yta avsättas till annat än bostäder. Exempel på detta kan vara förskolor och övergripande lösningar för dagvatten och grönytor.

Figur 1 redovisar en relativt jämn fördelning av byggnationer på kommunal respektive privat mark över samtliga perioder. För flerbostadshus finns det en jämn fördelning på markägandet medan det för småhus finns en övervikt av byggande på privat mark. Under den första perioden förväntas majoriteten av färdigställda bostäder att ske på privat mark. Totalt 90 procent av bostäderna byggs på privat mark, med fördelningen 93 procent för småhus och 89 procent för flerbostadshus. I efterkommande perioder är fördelningen jämnt fördelad på totalen för flerbostadshus men med en övervikt av tillkommande småhus på privat mark med 66 procent. Att period 3 innehåller så pass många fler bostäder än övriga två perioder är för att den inte har någon borte gräns utan omfattar alla kända projekt som har fått planbesked eller som det i någon mån jobbas med inom kommunen. Den innehåller därför en större osäkerhet i uppskattningarna vad gäller volym och tidpunkt för bostäderna.



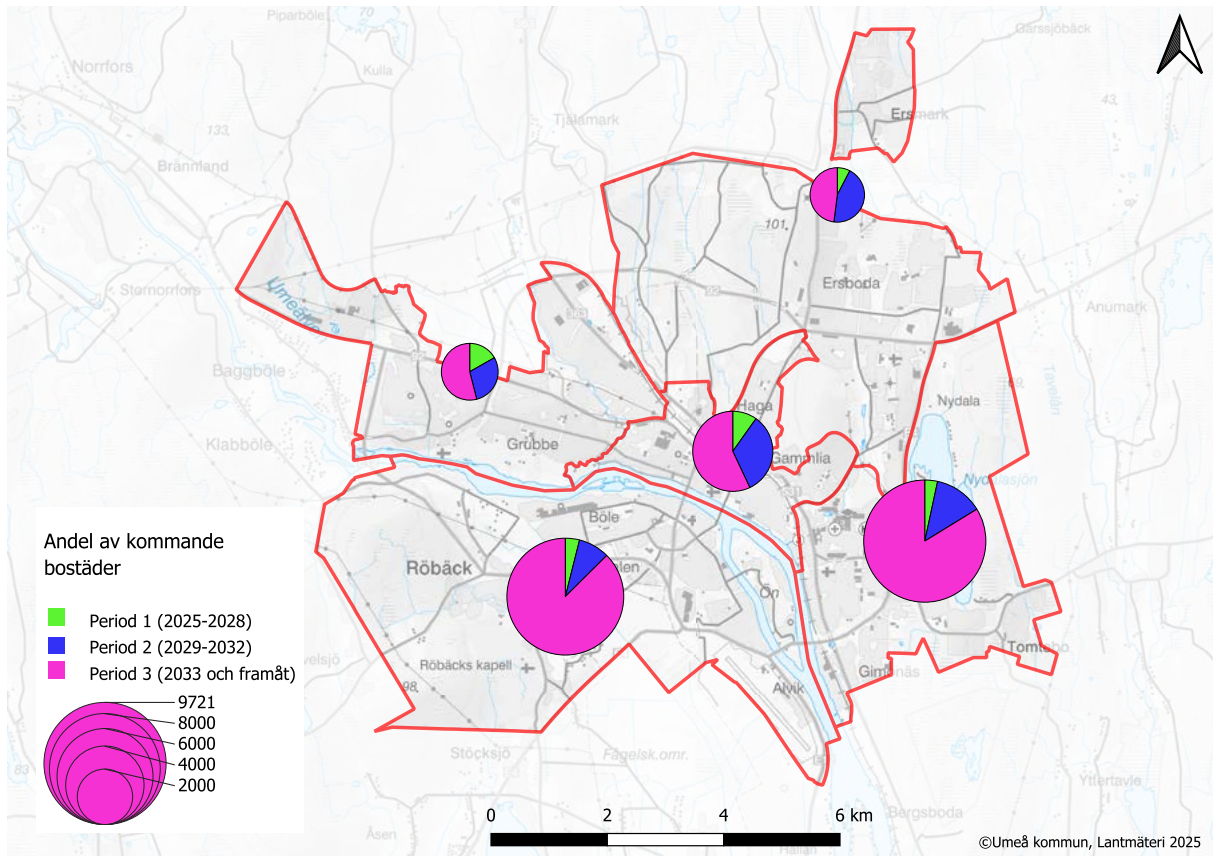
Figur 1 Förväntat bostadsbyggande efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder



Figur 2 Skiss på bebyggelse på Guldskrinet, Haga

Geografisk indelning

Nedan redovisas den områdesindelning av tätorten som rapporten följer, samt volym och fördelningen av bostäder i respektive tidsperiod. Kartan visar att det sker byggnationer i alla delar av tätorten i alla perioder. Utöver tätorten redovisar rapporten även byggnationer i kommundelarna, dvs Sävar, Holmsund/Obbola och Hörnefors samt på landsbygden.



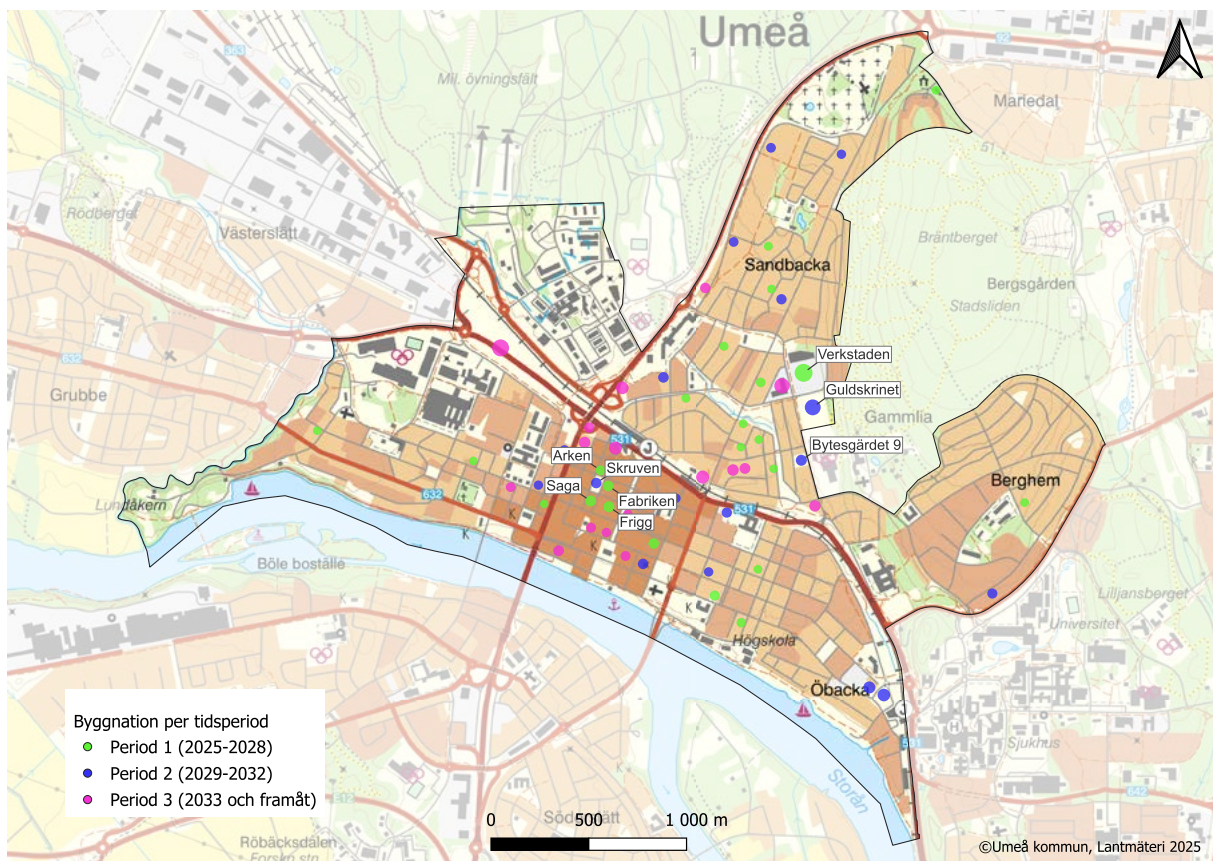
Karta 1 Förväntat bostadsbyggande för centralorten Umeå indelat efter område samt period

Karta 1 beskriver förväntade bostadsbyggnationer i centralorten efter volym och utifrån när i tid bostäder planeras att färdigställas. Storleken på respektive cirkeldiagram beskriver antalet bostäder som förväntas byggas under de kommande perioderna medan segmenten beskriver andelarna under respektive period. Det är tydligt att Umeås centralort har flest kommande byggnationer i östra Umeå samt i Umeås södra delar. Vidare är det tydligt att de allra flesta tillkommande bostäderna ligger i den tredje perioden (2033 och framåt). Den förklaras främst av att den tredje perioden omfattar en längre tidsperiod än övriga två, men även av att det pågår planering av flera stora bostadsprojekt där genomförandet ligger lite längre fram i tiden, såsom Norra ön, Röbäcksliden, Innanför ringledens delprojekt på Teg och Stallbacken samt planprogrammet för Ålidbacken. Flera av projekten är också så pass stora att utbyggnaden spänner över flera tidsperioder. Utöver de redan nämnda är även Tomtebo strand ett exempel på det, där är planläggningen färdig och utbyggnad av allmän plats pågår. För centrala Umeå tillkommer bostäder över hela perioden, även om majoriteten ligger längre fram i planeringen. För norra Umeå förväntas cirka 45 procent av kommande projekt färdigställas under period 1 och 2. I den norra delen finner vi även den lägsta volymen av tillkommande bostäder. I västra Umeå är det en relativt jämnt mellan de tre perioderna men fortfarande en övervikt i period tre.

Centrala Umeå

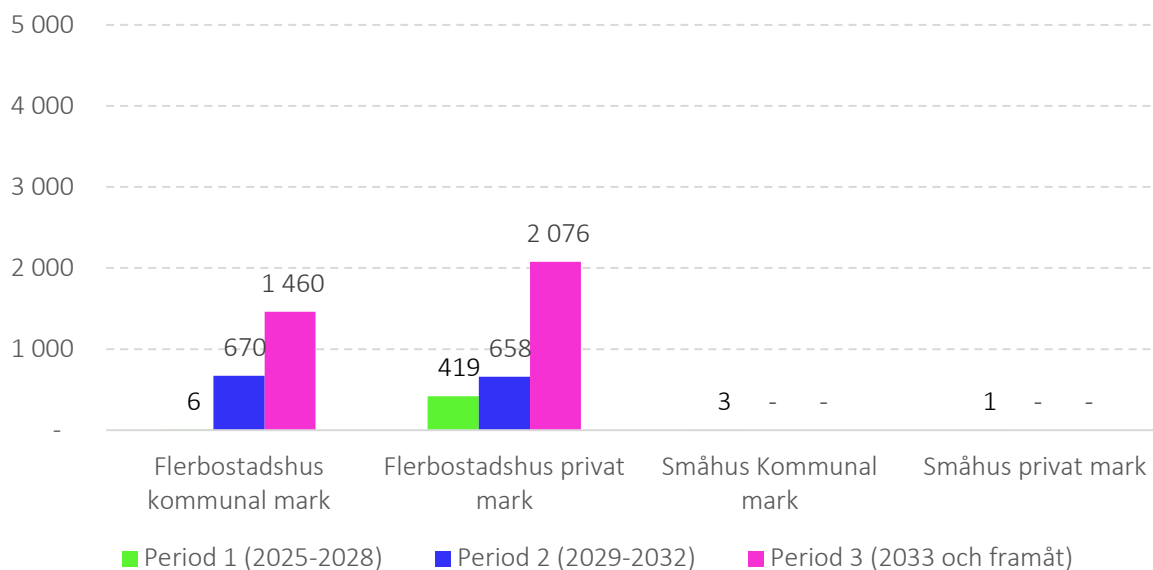
I området Centrala Umeå ingår Centrala stan, Berghem, Haga/Sandbacka samt Regementet. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till nära 5 300 bostäder vilket motsvarar ca 17 procent, det vill säga nästan en femtedel, av de förväntade bostäderna i Umeå kommun. Under period 1 förväntas nära 430 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 förväntas de övriga drygt 1 330 respektive drygt 3 500 bostäderna stå färdiga.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 2 Förväntat bostadsbyggande för Centrala Umeå efter projekt och period

I Centrala Umeå tillkommer i huvudsak lägenheter i flerbostadshus. De flesta kommande bostäder tillkommer inom Centrumfyrkanten, på Stallbacken, vid Östra station samt inom omvandlingsområdet längs Rothoffsvägen på Haga. Det tillkommer bostäder över hela Centrala Umeå med undantag för Regementet.



Figur 3 Förväntat bostadsbyggande i Centrala Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Fördelning efter period, markäggande och projekt i närtid

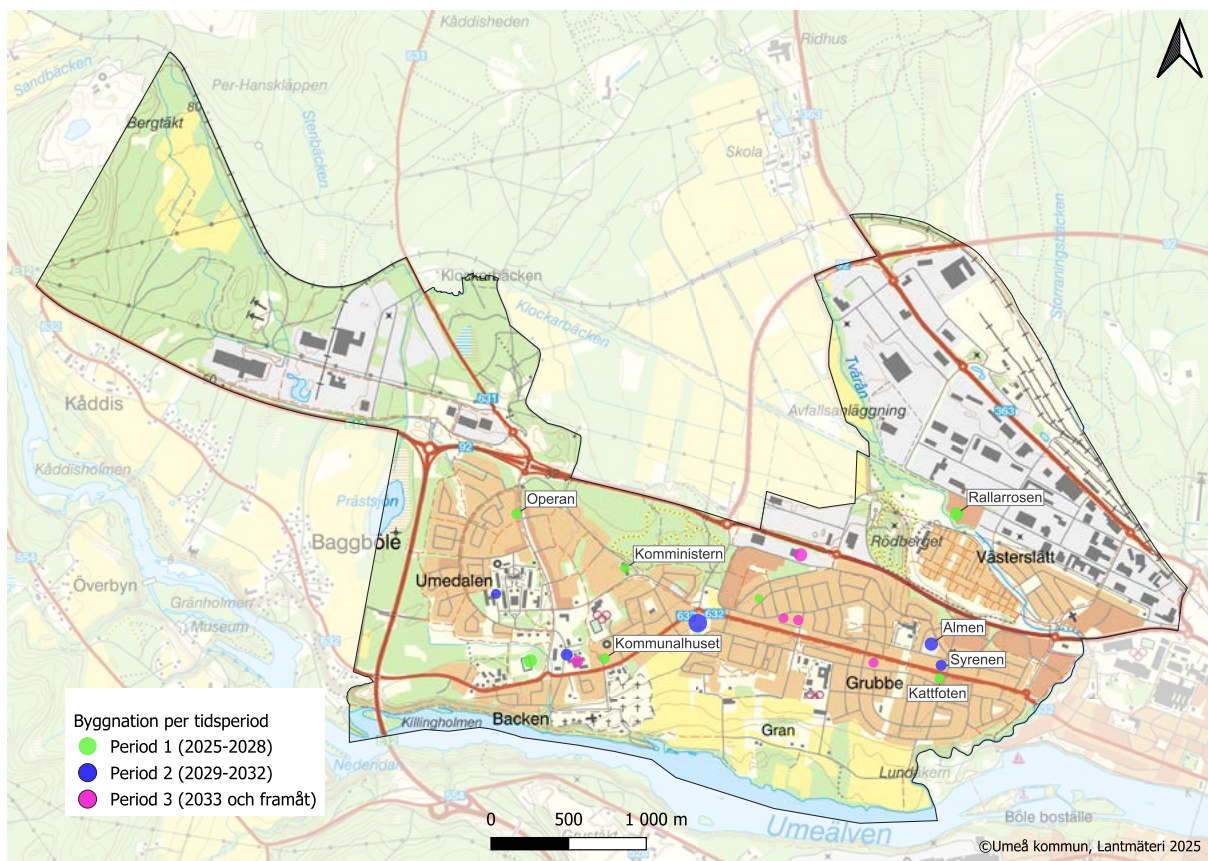
Under period 1 (2025–2028) är det framför allt på privat mark som det tillkommer bostäder inom centrala Umeå. Enligt prognosen kommer drygt 400 bostäder att färdigställas inom centrala Umeå, där övervägande del tillkommer inom centrumfyrkanten.

Inom centrumfyrkanten pågår en utveckling utmed Götgatan, där projekt som Arken och Fabriken pågår och kommer att färdigställas under det närmsta året. På Arken bygger Riksbyggen 29 bostadsrätter och på Fabriken bygger Länsförsäkringar 58 hyresrätter. Därefter förväntas byggnationer på de intilliggande kvarteren Saga, Skruven och Frigg påbörjas. På Saga antas fastighetsägaren Diös att färdigställa 70 hyresrätter under period ett medan övriga två kvarter antas färdigställas i period två. På Skruven och Frigg handlar det om ett tillskott på ca 100 bostäder. Längre norrut, på Haga, pågår en omvandling längs med Rothoffsvägen. Där har detaljplaner på kvarteren Bytesgärdet och Guldskrinet fått laga kraft under 2024 respektive 2025 och en ny detaljplan för kvarteret Verkstaden ska antas under hösten 2025. Bytesgärdet ägs av en privat fastighetsägare, medan kvarteret Guldskrinet är ett kommunalt projekt där fem exploater ska bebygga området med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. På Verkstade ska Bonava utveckla den första delen av planområdet. Projekten innebär tillsammans ett tillskott av drygt 700 bostäder under period ett och två.

Västra Umeå

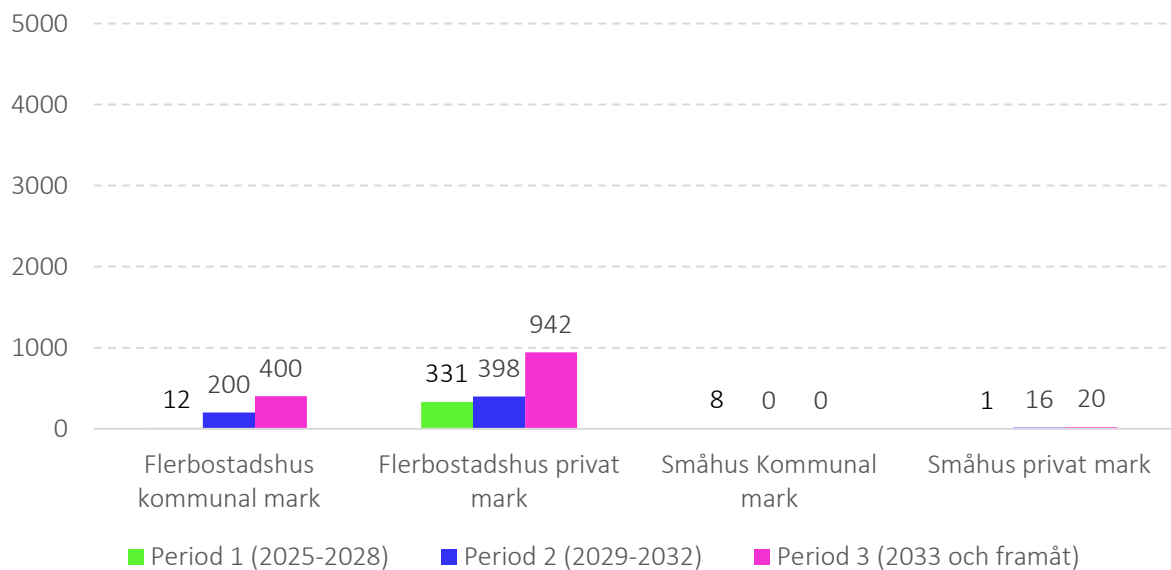
I området Västra Umeå ingår Västerslätt, Backenområdet och Klockarbäcken. Kommande byggnationer i det här området uppgår till drygt 2 300 bostäder vilket motsvarar 8 procent av förväntat bostadsbyggande i Umeå kommun. Under period 1 förväntas drygt 350 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 förväntas drygt 600 respektive 1 350 bostäderna stå klara i respektive period.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 3 Förväntat bostadsbyggande för Västra Umeå efter projekt och period

I Västra Umeå kan vi se en jämnare fördelning av bostäder under de tre perioderna, även om tyngdpunkten även här ligger på den tredje perioden. En stor andel av kommande bostäder planeras längs Backenvägen i Kollektivtrafikprogrammets utpekade stomnät vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Bostadsprojekt saknas på Klockarbäcken men är i övrigt jämnt fördelat över Västra Umeå.



Figur 4 Förväntat bostadsbyggande i Västra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

I de västra delarna av Umeå är det främst kommande bostadsprojekt på privat mark. Inom period 1 (2025–2028) byggs det i stort sett enbart på privat mark, förutom en mindre bygggrätt på kvarteret Komministern där VNB uppför åtta radhus och kommunen bygger ett gruppboende. Påbörjade bostadsprojekt på privat mark som färdigställs i år är kvarteren Kattfoten, Operan och delar av Rallarrosen. Projekten ger ett sammanlagt tillskott på ytterligare drygt 200 bostäder, där ca hälften utgör bostadsrätter och hälften hyresrätter.

I slutet av period ett och under period två antas ett antal projekt byggas som konkretiserar översiktsplanens ambition om en utveckling med högre bebyggelse utmed Backenvägen. Det handlar om detaljplaner på kvarteren Syrénen, Almen och Kommunalhuset med sammanlagt ca 320 bostäder.



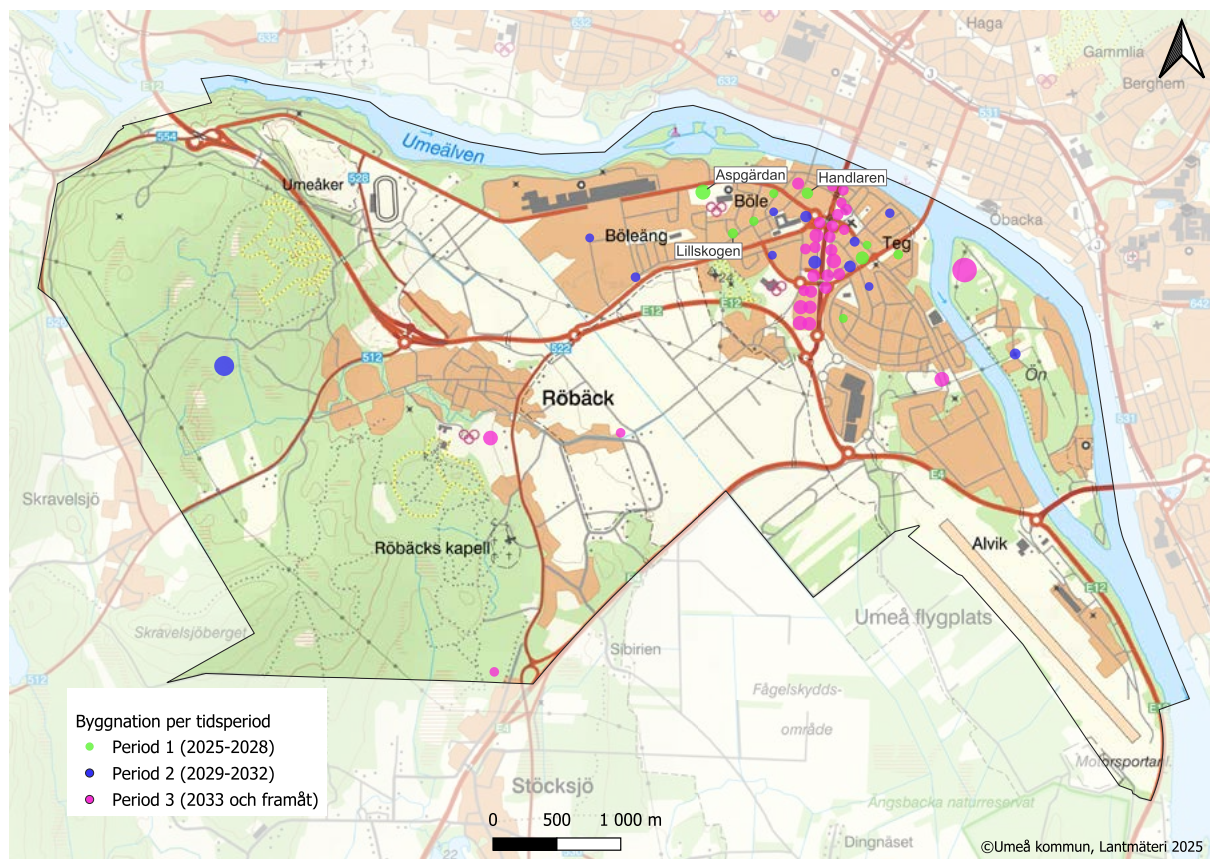
Figur 5 Operan

Foto: Anna Löfqvist

Södra Umeå

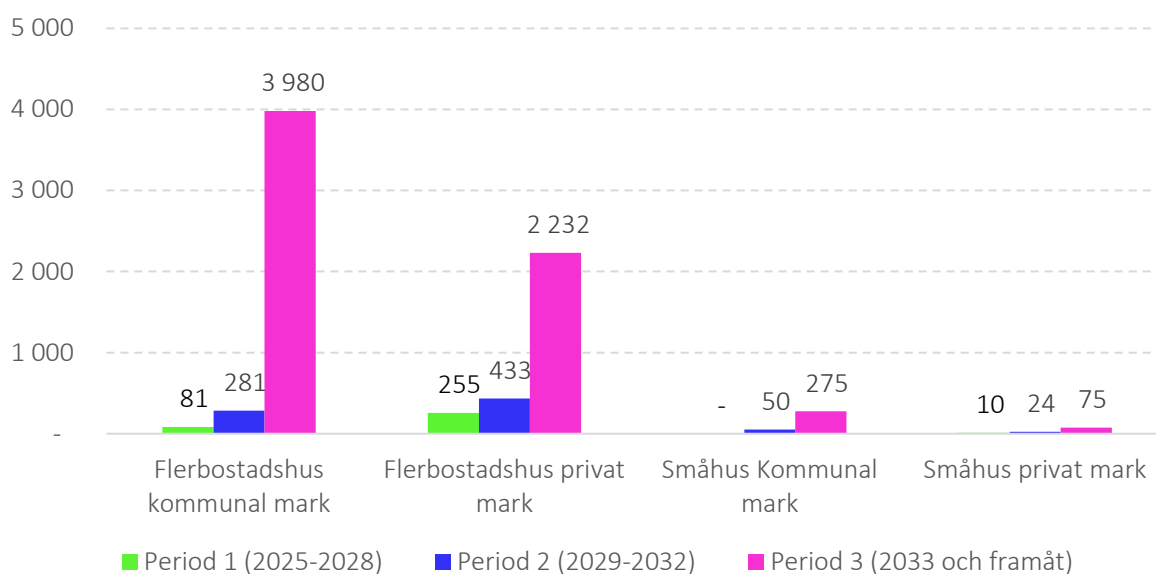
I området Södra Umeå ingår Alvik, Ön, Teg samt Röbbäck. Kommande byggnationer i det här området uppgår till nära 7 700 tillkommande bostäder vilket motsvarar 25 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå fram till och med år 2040. Under period 1 förväntas nära 350 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 780 respektive drygt 6 500 bostäderna. Under period 3 finner vi större volymer från exempelvis Norra ön, Röbbäck samt de senare etapperna av Teg innanför ringen.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 4 Förväntat bostadsbyggande för Södra Umeå efter projekt och period

I södra Umeå planeras för stora volymer bostäder. Det är en tydlig koncentration till omvandlingsprojektet Innanför ringens delprojekt på Teg, Norra Ön samt realiserandet av Röbbäcks fördjupade översiktsplan. Vi kan även se ett antal kommande förtätningsprojekt i de centrala delarna av Teg.



Figur 6 Förväntat bostadsbyggande i Södra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markäggande och projekt i närtid

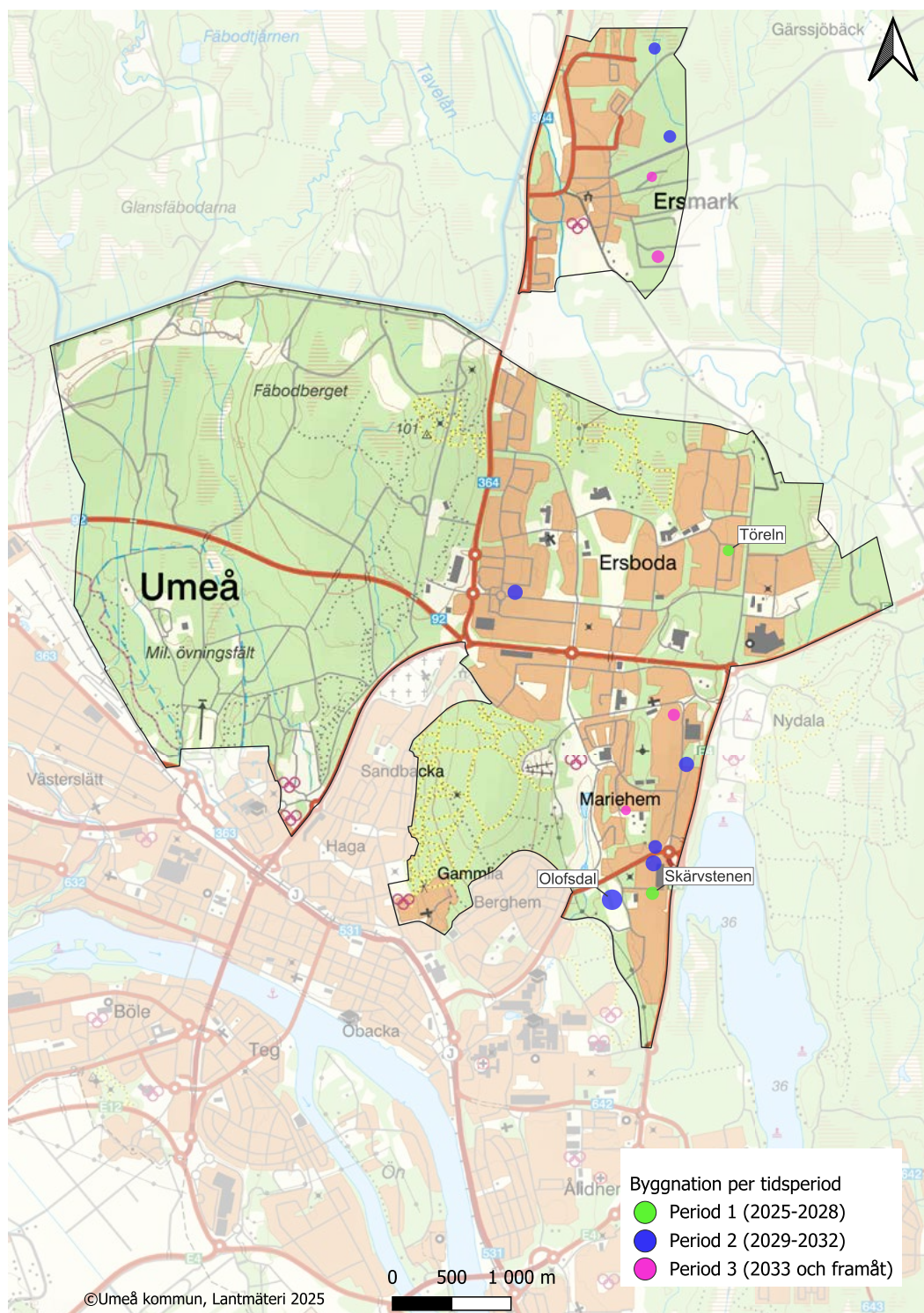
Söder om älven är bostadsbyggandet ganska jämnt fördelat på privat och kommunal mark under de första två perioderna, medan det i period 3 är en övervikt på kommunal mark. I stadsutvecklingsprogrammet för Innanför ringleden är ett av delområdena centrala Teg. Inom projektområdet pågår fördjupade utredningar, detaljplanläggning och genomförande parallellt. Projektet kommer att pågå under lång tid och kan bidra med ca 3000 nya bostäder de kommande 20 åren om det genomförs i sin helhet. En stor del av projektområdet ägs av privata fastighetsägare och genomförandet är beroende av deras initiativ.

Strax utanför Innanför ringledens delprojekt på Teg pågår även flertalet andra projekt. På kvarteret Handlaren har Lerstenen påbörjat en byggnation av 90 hyreslägenheter som beräknas vara färdiga under 2027 och på Böleå 12:2 avser OF Bygg och Cityfastigheter i Umeå att uppföra ca 150 bostadsrätter i två kvarter efter en kommunal markanvisning. Byggstart kommer preliminärt ske i slutet av 2026. På fastigheten intill, Aspgården 18, där Engelska skolan ligger, ska en ny detaljplan tas fram vars syfte är att befästa befintlig skolverksamhet och komplettera med ca 180 nya bostadsrätter genom HSB. Längs med Bryggargatan på kvarteret Lillskogen finns en detaljplan från 2022 som möjliggör en omvandling av tre mindre flerbostadshus till ett längre flerbostadshus i upp mot 4,5 våningar. Omvandlingen väntas ge ett tillskott på 35 nya bostäder under period ett.

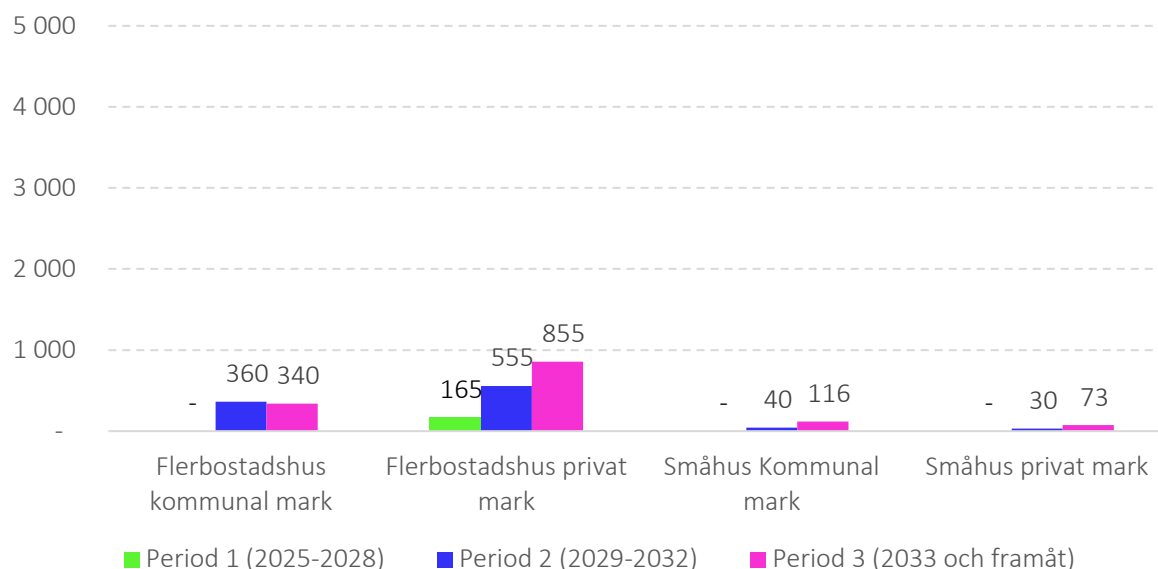
Norra Umeå

Till området Norra Umeå ingår Marieområdet, Ersboda, I20-området samt Ersmark. I byggnationsantalet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 2 500 tillkommande bostäder vilket motsvarar 8 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas nära 165 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 uppskattas de övriga nära 1 000 respektive nära 1 400 bostäderna färdigställas.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter. Förväntat bostadsbyggande för Norra Umeå efter projekt och period.



Karta 5 Förväntat bostadsbyggande för Norra Umeå efter projekt och period



Figur 7 Förväntat bostadsbyggande i Norra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

I första perioden tillkommer bostäder enbart på privat mark i norra Umeå. I period två och tre tillkommer bostäder både på privat och kommunal mark men i något större utsträckning på privat mark. I period ett färdigställer HSB sista etappen på Skärvstenen 3 och 9, vilket innebär 125 nya bostadsrätter. Det kommunala bostadsbolaget Bostaden väntas även påbörja och färdigställa ett mindre projekt på fastigheten Töreln 6 med 40 nya hyreslägenheter.

På Olofsdal fick en kommunal detaljplan laga kraft under 2024. Detaljplanen möjliggör för ca 800 bostäder varav 120 utgör ett vård- och omsorgsboende. Bostäderna beräknas färdigställas under period ett och två.



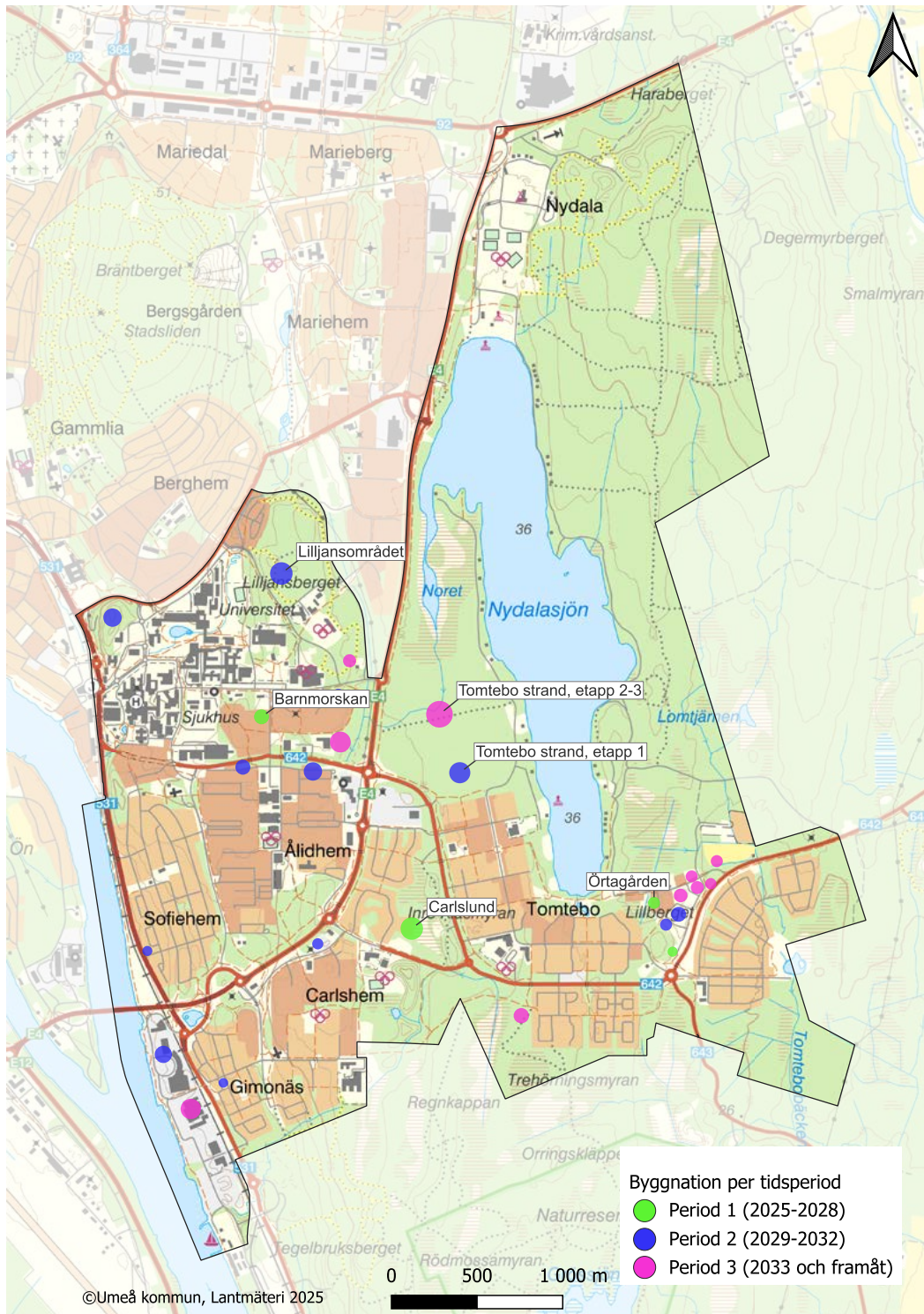
Figur 8 Skärvstenen

Foto: Daniel Levisson

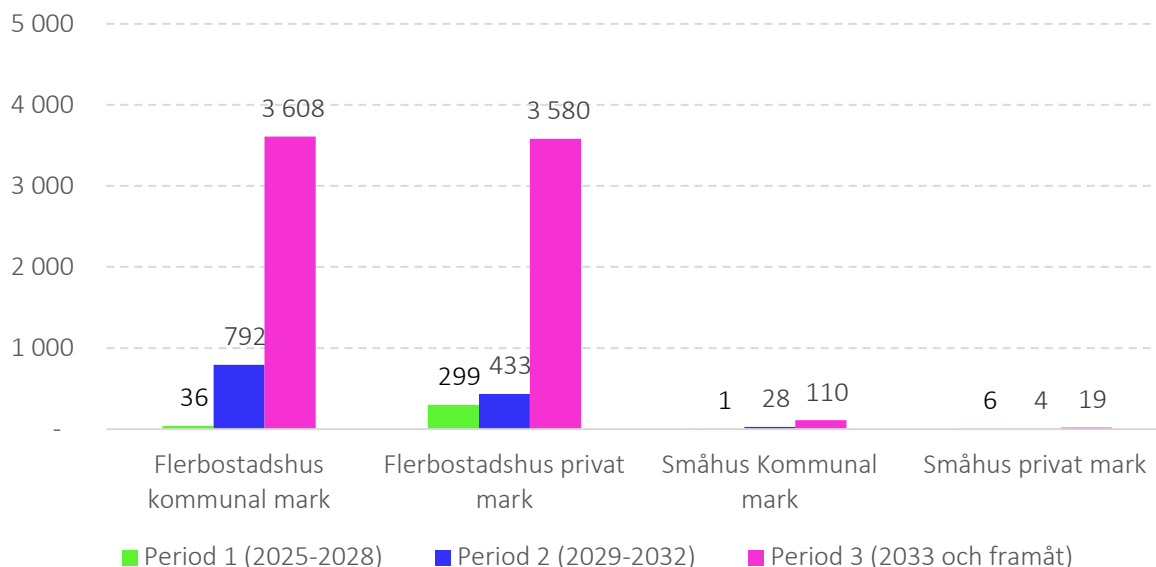
Östra Umeå

Östra Umeå består av områdena Nydala, Tomtebo, Ålidhemsområdet samt Universitets- och sjukhusområdet. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 8 900 vilket motsvarar 29 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas 340 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 1 250 respektive 7 300 bostäderna.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 6 Förväntat bostadsbyggande för Östra Umeå efter projekt och period



Figur 9 Förväntat bostadsbyggande i Östra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Inom östra Umeå byggs det mer på privat mark i den första perioden, för att därefter bli en övervikt av byggnationer på kommunal mark under period två och tre. I period ett färdigställer Bonava 69 bostadsrätter på kvarteret Örtagården 1 inom detaljplanen för Tomtebo gård och på universitets- och sjukhusområdet har Balticgruppen under 2025 färdigställt 223 hyresrätter på fastigheten Barnmorskan 2. Lägenheterna består av ett- och tvåor och kommer att ägas och förvaltas av Sveafastigheter AB. På kommunal mark väntas Lerstenen uppföra 24 hyreslägenheter på Kopparn 46 under första perioden. Projektet blir ett tillskott av hyreslägenheter i ett småhusbetonat område och förstärker Malmvägen som stadsgata.

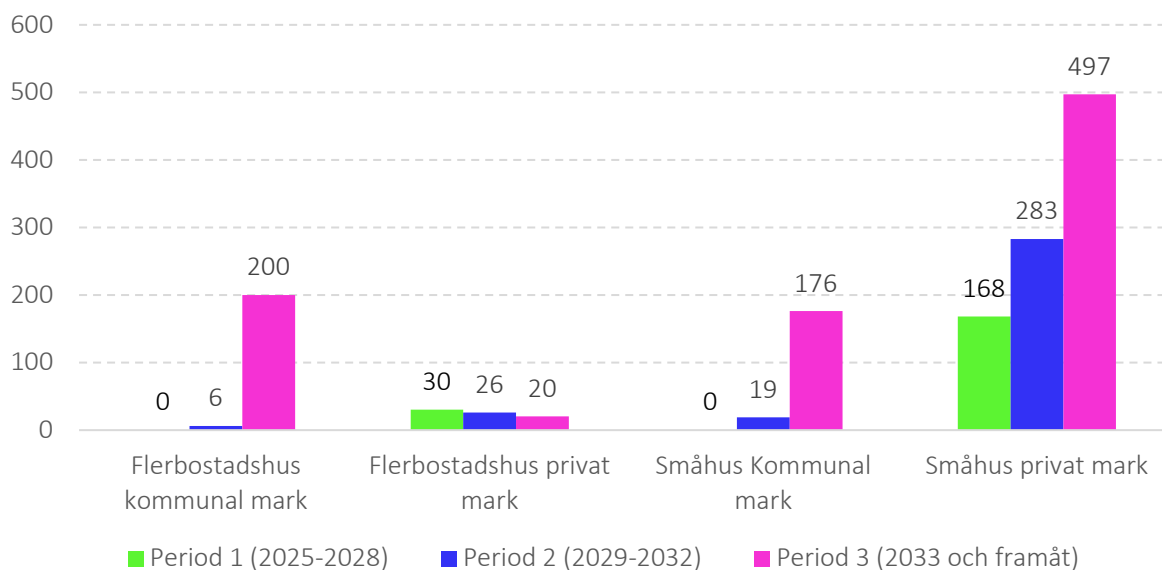
Under period två antas bostäder att färdigställas i flera stora projekt inom östra Umeå, bland annat i Akademiska hus projekt längs Petrus Laestadius väg där det i detaljplanen möjliggörs för 450 nya student – och forskarbostäder samt i det stora, kommunala exploateringsprojektet på Tomtebo strand. Där antas första inflyttning bli i början av period två. När området är helt utbyggt innebär det ca 3000 nya bostäder.

Landsbygd och övriga tätorter

På landsbygden och inom övriga tätorter i Umeå kommun är byggnationstakten betydligt lägre än inom centralorten. På landsbygden tillkommer framför allt småhus medan fördelningen mellan flerbostadshus och småhus är jämnare i de övriga tätorterna. Det finns pågående och planerade byggnationer i samtliga tre övriga tätorter. En stor andel av småhusen på landsbygden byggs utanför detaljplanlagt område.

Landsbygden

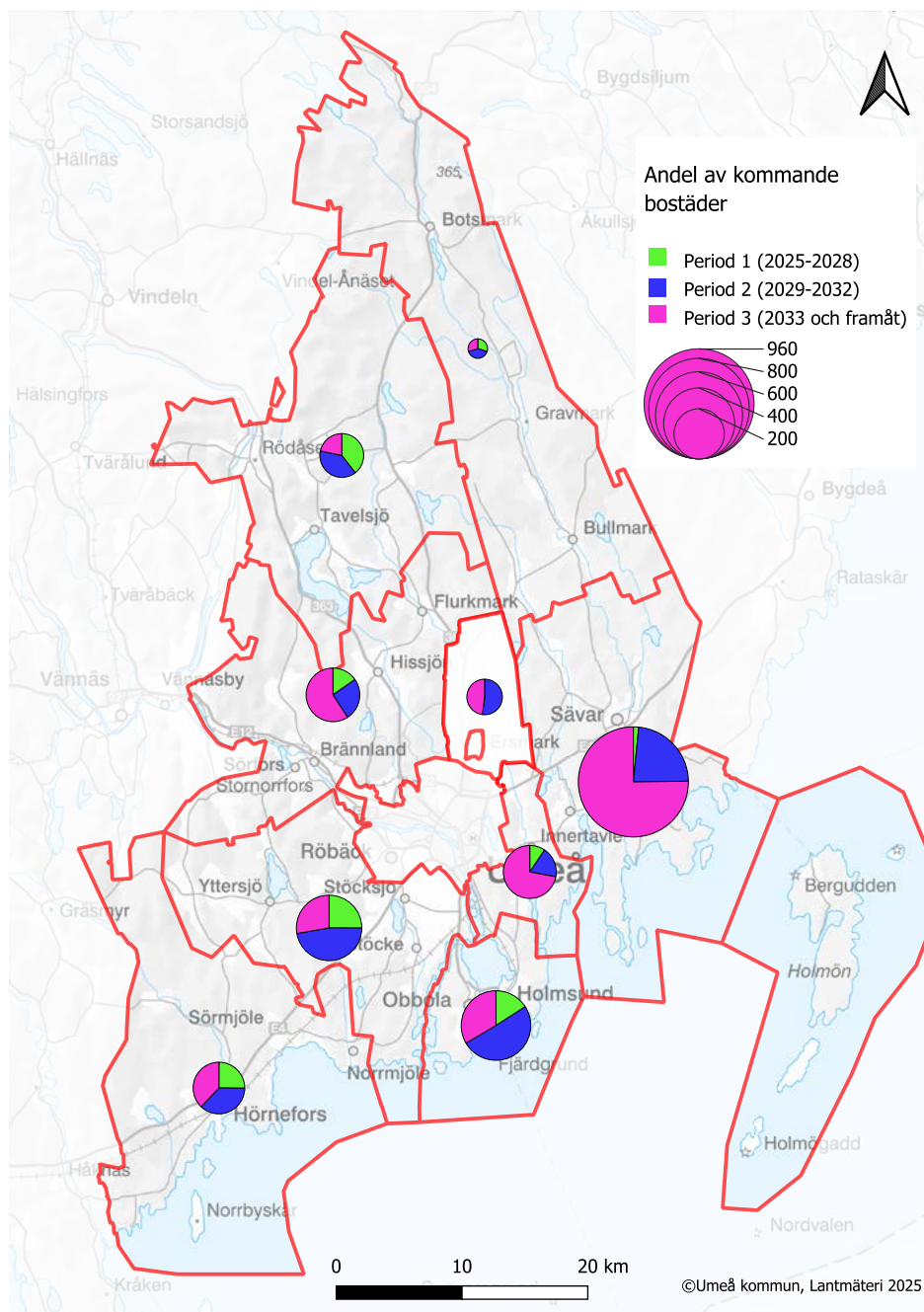
Umeå kommun definierar landsbygd som hela kommunen förutom de stora tätorterna Umeå (inklusive Ersmark och Röbäck), Sävar, Holmsund, Obbola och Hörnefors. Detta innebär att 93 procent av kommunens yta är landsbygd och cirka 16 procent av kommunens invånare bor på landsbygden.



Figur 10 Förväntat bostadsbyggande Landsbygden efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

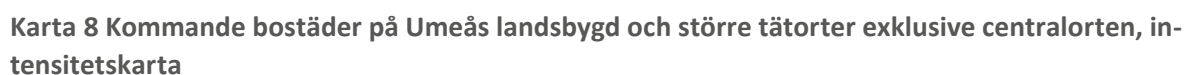
På landsbygden byggs det framför allt småhus där den övervägande delen byggs på privat mark. På landsbygden sker bostadsutvecklingen främst längs med de i översiktsplanen utpekade tillväxtstråken, dvs längs väg 363 mot Tavelsjö, uppströms älven till Sörfors, från Röbäck mot Hössjö, mot havet via Stöcke och Stöcksjö, Täfteåstråket och längs väg 364 mot Flurkmark. I tillväxtstråket Sävarådalen är det förväntade bostadsbyggandet lågt. Bostäder tillkommer främst i mindre detaljplaner där det planeras i mindre kluster av småhus alternativt genom lokaliseringsprovning när bygglov söks utanför detaljplanlagt område.

Karta 7 beskriver när i tid bostadsprojekt på Umeås landsbygd och i övriga tätorter, utöver centralorten, förväntas realiseras. För Sävar tätort bedöms en stor andel av de planerade bostäderna tillkomma först efter år 2032. Liknande mönster återfinns i Umeås västra och östra landsbygd, om än i mindre omfattning. I Holmsund/Obbola och Hörnefors är fördelningen av kommande bostäder mer jämn över tidsperioderna. I det närliggande omlandet kring Ersmark planeras betydande volymer av småhus, där många av dessa förväntas bli aktuella under den andra och tredje perioden. För övriga delar av Umeås landsbygd är tillkomsten av bostäder förhållandevis jämnt fördelad över de tre tidsperioderna.

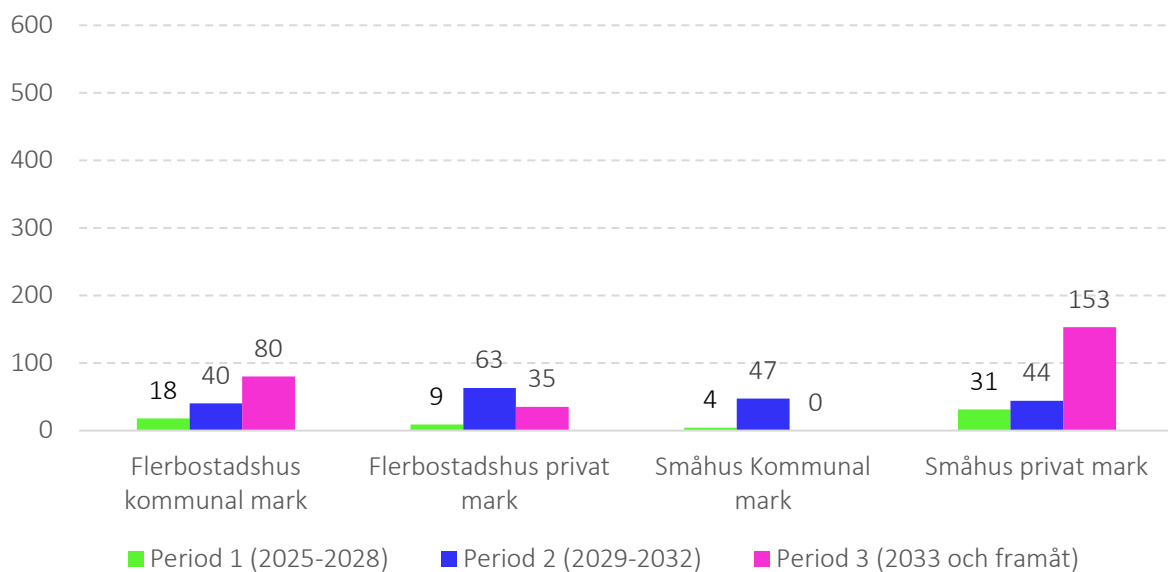


Karta 7 Kommande bostäder på Umeås landsbygd och större tätorter exklusive centralorten, efter volym och period för realiserat bostadsbyggande

Som exempel på ett större projekt kan vi i Yttersjö, på fastigheten Klubben 3:1, se en detaljplan som vann laga kraft sommaren 2025. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av ca 30 småhus samt en förskola. OBOS äger projektet och ansvarar för utbyggnad av ny infrastruktur.



Holmsund/Obbola



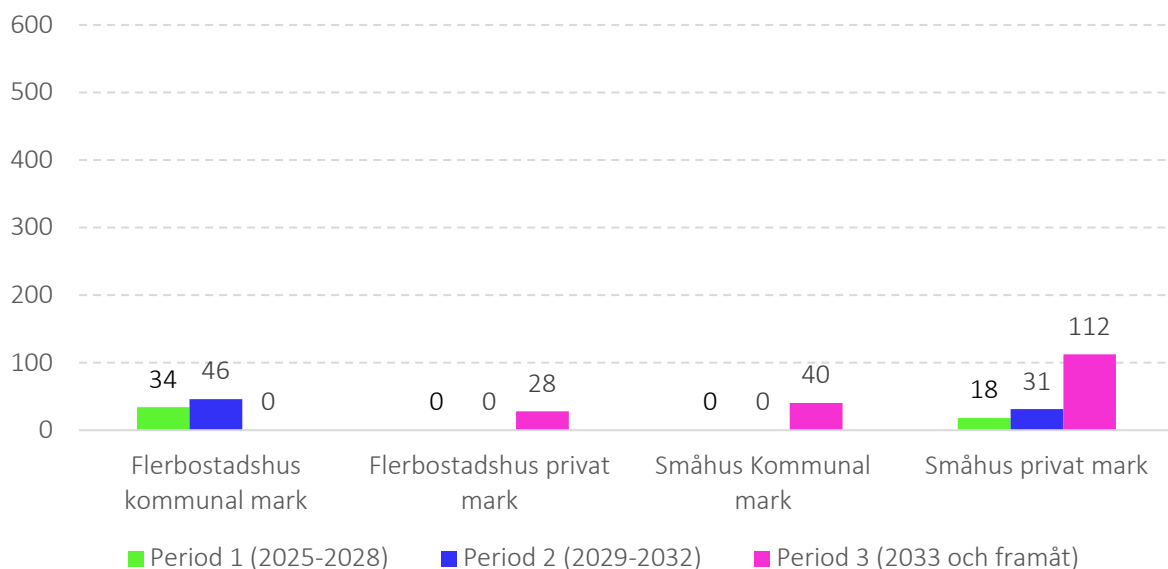
Figur 11 Förväntat bostadsbyggande i Holmsund/Obbola efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

I Holmsund och Obbola pågår arbetet med en ny fördjupad översiktsplan. Förslaget var på samråd under hösten 2023 men ska ut på nytt samråd efter årsskiftet. När fördjupningen har antagits finns en tydligare inriktning för hur tätorterna ska utvecklas framöver. Vid första samrådet låg Sågvisen som ett potentiellt nytt bostadsområde men troligen kommer det att utgå.

Inom fastigheterna Obbola 22:134, Obbola 22:60 m.fl. finns en detaljplan som vann laga kraft i december 2024. Projektet ägs av Panghus och möjliggör för byggande av ca 60 småhus, antaget en blandning av friliggande villor, parhus, radhus och kedjehus. Det möjliggörs även fören viss del mindre flerbostadshus. Första etappen består av 15 småhus och planeras att börja byggas under 2025. Hela projektet förväntas byggas ut etappvis under period 1 och 2.

På den kommunala fastigheten Obbola 19:1 finns en framtagna detaljplan som möjliggör för ca 10 villor och 40 radhus samt ett gruppboende. Gruppboendet håller på att uppföras och under 2026 kommer utbyggnad av gator och VA-ledningar för småhusen att påbörjas.

Hörnefors



Figur 12 Förväntat bostadsbyggande i Hörnefors efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

I Hörnefors är den fördjupade översiktsplanen framtagen 1999 och aktualiserad 2016. En ny fördjupad översiktsplan ska tas fram, arbetet har påbörjats under 2025. I prognosen tillkommer få bostäder i Hörnefors. Det är endast två projekt med flerbostadshus i Hörnefors under de två första perioderna, båda på kommunal mark. OF bygg har förvärvat kommunal mark för att bygga flerbostadshus direkt norr om ICA-butiken i Hörnefors. De uppför två flerbostadshus innehållande totalt 33 hyresrätter som förväntas vara klara under period 1. Projektet har försenats till följd av senaste årens försämrade marknadsförutsättningar men har nu dragits i gång.

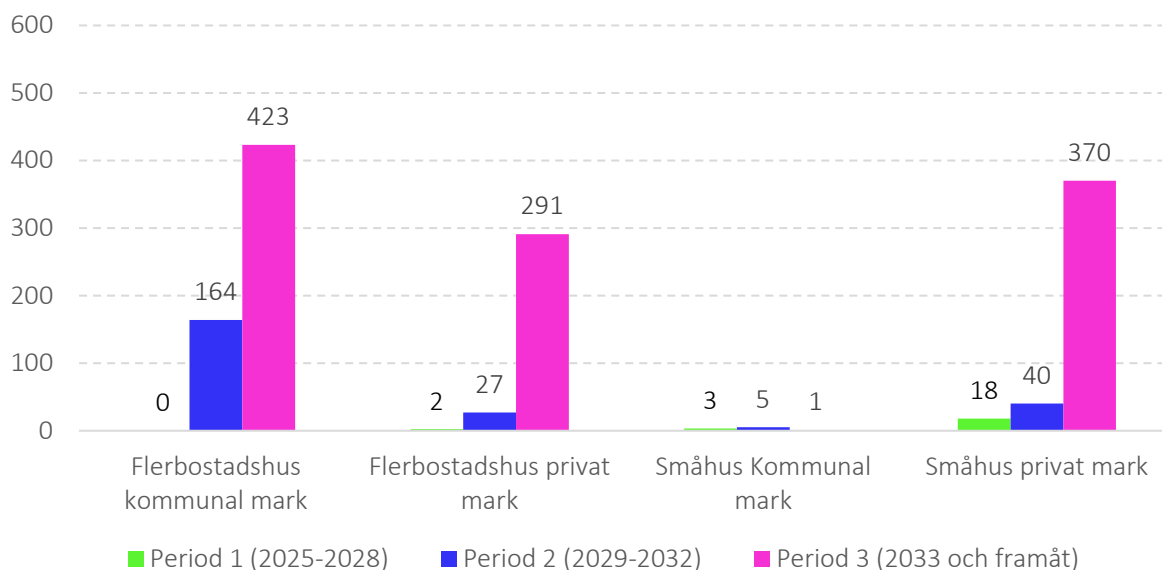
Strax söder om OFs exploateringsprojekt finns en framtagen detaljplan på ca 20 lägenheter på fastigheterna Hörneå 8:3 och 8:4.



Figur 13 Nybyggnad av bostäder i Hörnefors

Foto: Herman Meijer

Sävar



Figur 14 Förväntat bostadsbyggande i Sävar efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

I Sävar finns en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2021. Planen togs fram parallellt med järnvägsplanen för Norrbottenbanan och pekar ut lämpliga framtida bebyggelseområden. Vi ser få projekt under den första perioden, de flesta bostadsprojekten förväntas färdigställas under period 2 och 3. Det beror till stor del på att den fördjupade översiktsplanen är relativt ny och det krävs att det tas fram detaljplaner innan de utpekade bostadsområdena kan genomföras. Just nu fokuseras kommunens planeringsresurser på att ta fram en ny plan för ett nytt resecentrum i Sävar, där planen var på granskning i somras och ett nytt område för drivmedelsstation och handel.

Under andra perioden planeras Bo bra i Sävars flerbostadshus på 70 bostadsrätter färdigställas samt Häl-sans kvarter med 60 specialbostäder för äldre.

Slutsatser och rekommendationer

Analysen av den förväntade befolkningstillväxten i förhållande till kommunens målsättning om 200 000 invånare indikerar ett behov av omkring 34 000 nya bostäder. I enlighet med översiktsplanens inriktning ska tillväxten i första hand ske genom förtätning inom befintliga tätortsstrukturer. Utbyggnad i form av småhus ska i huvudsak lokaliseras till landsbygdsområden i tillväxtstråk med goda kommunikationer och tillgång till grundläggande service. I denna rapport omfattar planerade bostäder totalt drygt 31 000 enheter.

Erfarenheter visar att planerade byggprojekt ofta förändras innan genomförande, vilket kan innebära reducerad omfattning, förändrad bostadstyp eller att projekt utgår helt. Samtidigt bedöms det sannolikt att ytterligare bostäder tillkommer i ännu ej kända planer. Sammantaget bedöms den nuvarande planvolymen inte vara tillräcklig för att fullt ut möjliggöra kommunens tillväxtmål till år 2050.

Under den första perioden bedöms det realiserade bostadsbyggandet ligga på en lägre nivå än vad som historiskt noterats under de senaste tre decennierna. Detta är en följd av de ekonomiska förutsättningarna, där såväl bostadsbyggande som kreditförsörjning påverkats negativt. Byggtakten under den inledande perioden påverkas i hög grad av det begränsade antalet projekt som startats under åren 2023–2025. Med detta som bakgrund bedöms utfallet trots allt som relativt gott, även om det ligger avsevärt under kommunens målsättning om 2 000 färdigställda bostäder per år.

Under den andra perioden (2029–2032) finns förutsättningar för ett tydligt ökat bostadsbyggande i Umeå kommun. I jämförelse med den första perioden motsvarar de redovisade volymerna en närmast tredubblad produktionstakt, med en genomsnittlig nivå på omkring 1 450 bostäder per år, huvudsakligen i form av lägenheter i flerbostadshus. En sådan nivå förutsätter dock gynnsamma ekonomiska och demografiska förhållanden, såsom stabil befolkningstillväxt, goda räntenivåer och en stärkt köpkraft hos hushållen. Volymerna bör därför ses som möjliga att realisera under perioder av gynnsam tillväxt. Sammantaget ligger dessa nivåer något över den prognosticerade befolkningsutvecklingen och kan bidra till att minska bostadsbristen, även om de inte fullt ut når kommunens långsiktiga mål om 2 000 bostäder per år. Denna nivå bedöms ligga marginellt över Umeås prognosticerade befolkningsutveckling och bidrar till att minska bostadsbristen, men når inte upp till kommunens långsiktiga mål om 2 000 bostäder årligen.

Under den tredje och avslutande perioden uppnås den högsta nivån av bostadsbyggande enligt denna rapport, men i den period gör vi också en utblick i framtiden och listar samtliga kända projekt som inte återfinns i period ett och två. Här återfinns senare etapper i flera av Umeås större kommande stadsutvecklingsprojekt där genomförandet pågår under lång tid, såsom Norra Ön, Tomtebo strand, Röbbäcks fördjupning, Innanför ringleden delprojekt Teg samt Stallbacken.

Flertalet av dessa projekt är och har varit beroende av andra statliga aktörers planering och beslut, exempelvis Trafikverkets genomförande av Norrbottenbanan och färdigställandet av Västra länken, Forsvarsmaktens planering med hänsyn till förändrat säkerhetsläge samt Länsstyrelsens uppdrag rörande kulturmiljöer.

För det kommande bostadsbyggandet bedöms fördelningen mellan kommunal och privat mark vara relativt jämn. Under den första perioden sker bostadsbyggandet dock i huvudsak på privatägda markområden, där cirka nio av tio projekt genomförs på privat mark. För de efterföljande perioderna förväntas en mer balanserad fördelning mellan kommunalt och privat markägarande, vilket speglar en successiv breddning av planerings- och genomförandansvaret.

Småhusbyggandet sker i huvudsak i linje med översiktsplanens inriktning, det vill säga lokaliserat till landsbygdsstråk och byar med befintlig service och goda kommunikationer, där potentialen att stärka lokala serviceunderlag är som störst. Här dominerar det privata markägandet och kommunens eget markinnehav är begränsat. Småhusbebyggelse tillkommer i regel genom ett stort antal mindre detaljplaner samt genom bygglov för enstaka hus på privat mark.

När kommunen själv initierar projekt för småhusbebyggelse sker det i områden där översiktsplanen medger en större volym, ofta i kombination med flerbostadshus för att uppnå en blandad bebyggelsestruktur. Ett bostadsproduktionsmål bidrar samtidigt till att skapa incitament för att prioritera detaljplaner med potential att generera större volymer bostäder, vilket i praktiken innebär att projekt för flerbostadshus ges företräde framför planer för småhus. Samtidigt kvarstår en tydlig brist på småhus, och efterfrågan på denna boendeform är fortsatt hög.

Under den första perioden planeras endast drygt 400 nya bostäder tillkomma i Centrala staden. Förse-ningen av Västra länken bidrar till att planeringen av kommande förtätningar i de mest centrala delarna av Umeå också förse- nats. De flesta projekten som tillkommer är dessutom volymmässigt små vilket inte bidrar till att förtäta staden och stärka stråken genom centrum som översiktsplanen lyfter. För övriga delar av centralorten ligger planeringen av bostäder i linje med den viljeriktning av centralorten Umeå som kommunen beslutat. Sett till våra övriga tätorter ser vi ett lägre bostadsbyggande i Sävar under första perioden. Förklaringar till det låga förväntade bostadsbyggandet är framför allt att detaljplaner inväntat aktuell fördjupning i kombination med de försämrade ekonomiska förutsättningarna med start från år 2022.

Utanför centralorten redovisas ett begränsat bostadsbyggande under den första perioden i samtliga övriga tätorter. Den låga nivån förklaras främst av de svaga ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggande från och med år 2022 samt av att flera detaljplaner avvaktat pågående eller nyligen antagna fördjupningar. I Sävar är volymerna något högre under period 2 och ökar ytterligare under period 3. Förväntningarna på bostadsbyggande under den andra perioden är därmed betydligt starkare, med flerbostadshusprojekt på både kommunal och privat mark. Det planerade stationsläget längs Norrbotniabanan förändrar förutsättningarna för Sävar tätort, där stora volymer av nya bostäder bedöms kunna tillkomma under den tredje perioden. Samtidigt kvarstår osäkerheter kring när tågtrafiken blir verklighet och därmed när incitamenten för bostadsbyggande faktiskt stärks.

I Holmsund/Obbola och Hörnefors redovisas fortsatt små volymer av bostäder i både aktuella och planerade projekt under samtliga tre perioder. En bidragande förklaring är att nya fördjupade översiktsplaner tas fram för båda tätorterna, samtidigt som stora delar av de tidigare fördjupningarna redan har realiserats. För att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling blir det därför viktigt att kommunen tydligt anger en fortsatt planeringsinriktning genom de pågående översiktsplanerna

Osäkerheten i prognoser ökar i takt med tidshorisonten. Ju längre fram en bedömning sträcker sig, desto svårare är det att förutse det faktiska bostadsbyggandet. Den första perioden bedöms som den mest tillförlitliga, då en stor del av projekten redan är under produktion eller i färd att påbörjas. Prognosen för denna period kan därmed betraktas som relativt robust. Den andra perioden omfattar bostadsprojekt som i huvudsak befinner sig i planeringsskede eller är föremål för pågående programarbete. Här kan förändringar i omvärldsförutsättningar såsom ränteläge, investeringsvilja och demografisk utveckling få betydande genomslag på såväl omfattning som genomförande. Denna period är därmed starkt beroende av den ekonomiska utvecklingen i riket i stort och i Umeå kommun i synnerhet.

Den tredje och mest långsiktiga perioden ska främst ses som en utblick. Den omfattar flera av kommunens största framtida stadsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att förändras över tid vad gäller omfattning, innehåll och utbyggnadstakt. Sammantaget understryker detta vikten av kontinuerlig uppföljning och successiv revidering av prognoserna i takt med att förutsättningarna förändras.

Rekommendationer

- För att hantera befolkningsmålet om 200 000 invånare kommer det att behövas fler bostadsprojekt och fler förtätningsprojekt i centralortens mera centrala lägen för att möta den ökande befolkningens behov av bostäder i linje med översiktsplanens intentioner.
- Att kommunen har god planberedskap och byggklar mark så att det under gynnsamma tider finns möjlighet för marknadens aktörer att bygga de bostäder som efterfrågas.
- För att säkra kommunens långsiktiga utveckling är det viktigt att kommunen fortsätter förvärva mark i strategiska lägen.
- Ett brett utbud av bostadstyper, upplåtelseformer och boendemiljöer är avgörande för att Umeå ska vara en attraktiv plats att leva och verka på. Variation i läge, form och prissegment möjliggör att olika hushålls behov och köpkraft kan tillgodoses.
- Tillkommande småhus är idag begränsade trots en tydligt uttryckt efterfrågan. En mer samordnad och aktiv inriktning på småhusbyggandet, med fokus på variation och geografisk spridning, skulle bidra till att bredda bostadsutbudet och stärka kommunens samlade attraktivitet.
- Med nya bostäder kommer även behov av ytor för verksamhetsetableringar, kommunal service, handel samt möjligheten till en aktiv fritid och goda möjligheter till friluftsliv.

Byggnationsantagandet 2025–2032



Med utblick från 2033 och framåt
Uppskattat antal färdigställda bostäder

Grön text avser kommunens mark, svart text privat mark.

	Flerbostadshus				Småhus (villor, parhus, radhus, kedjehus)				
	Projekt på kommunal mark		Projekt på privat mark		Projekt på kommunal mark		Projekt på privat mark		
2025-2028	Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		
	Teg	80	Centrala stan	300	Tomtebo	1	Backenområdet	10	
	Backenområdet	20	Teg	260			Ålidhemsområdet	7	
	Tomtebo	10	Uni.- o. sjukhusomr.	220	Övriga kommunen		Ersmark	5	
	Ålidhemsområdet	20	Västerslätt/Rödäng	210	Holmsund Obbola	4	Röbäck	5	
	Haga/Sandbacka	5	Marieområdet	120			Ön	5	
			Haga/Sandbacka	110			Haga/Sandbacka	2	
	Övriga kommunen		Backenområdet	100			Teg	1	
	Hörnefors	30	Tomtebo	60					
	Holmsund Obbola	15	Ersboda	40			Övriga kommunen		
	Sävarådalen övre	5					Umeå södra landsb.	85	
			Övriga kommunen				Umeå västra landsb.	35	
			Tavelsjö	30			Holmsund Obbola	30	
			Holmsund Obbola	5			Tavelsjö	25	
							Umeå östra landsb.	20	
							Hörnefors	15	
							Sävarådalen nedre	15	
							Sävarådalen övre	3	
	185	1455	5	263	S:a	1 908			
2029-2032	Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		
	Tomtebo	500	Uni.- o. sjukhusomr.	400	Röbäck	50	Backenområdet	30	
	Haga/Sandbacka	400	Backenområdet	300	Ersmark	40	Ersmark	30	
	Marieområdet	300	Marieområdet	400	Tomtebo	25	Ön	15	
	Backenområdet	200	Teg	400			Röbäck	5	
	Centrala stan	250	Haga/sandbacka	300	Övriga kommunen				
	Teg	180	Centrala stan	300	Holmsund Obbola	45	Övriga kommunen		
	Ålidhemsområdet	150	Ålidhemsområdet	100	Umeå västra landsb.	15	Umeå södra landsb.	150	
	Röbäck	100	Ersboda	50			Holmsund Obbola	45	
	Uni.- o. sjukhusomr.	100	Berghem	30			Tavelsjö	40	
			Ersmark	30			Hörnefors	35	
	Övriga kommunen						Umeå västra landsb.	35	
	Sävarådalen nedre	150	Övriga kommunen				Umeå östra landsb.	35	
	Hörnefors	50	Holmsund Obbola	60			Sävarådalen nedre	30	
	Holmsund Obbola	40	Sävarådalen nedre	20			Umeå norra landsb.	25	
			Tavelsjö	20			Sävarådalen övre	5	
	2420	2410	175	480	S:a	5 485			
Från 2033 och framåt	Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		Inom Umeå tätort		
	Tomtebo	3300	Teg	2300	Röbäck	420	Ön	60	
	Ön	2000	Uni.- o. sjukhusomr.	1700	Ersmark	160	Ersmark	45	
	Teg	1300	Ålidhemsområdet	1300	Ålidhemsområdet	100	Uni.- o. sjukhusomr.	45	
	Ålidhemsområdet	1000	Ön	1000	Tomtebo	70	Röbäck	25	
	Centrala stan	900	Haga/Sandbacka	1300	Marieområdet	15	Backenområdet	15	
	Röbäck	600	Backenområdet	800					
	Uni.- o. sjukhusomr.	400	Marieområdet	300	Övriga kommunen		Övriga kommunen		
	Haga/Sandbacka	200	Centrala stan	250	Umeå östra landsbygd	100	Sävarådalen nedre	170	
	Backenområdet	400	Ersboda	200	Hörnefors	40	Umeå västra landsb.	110	
	Marieområdet	400			Umeå västra landsbygd	25	Umeå södra landsb.	90	
			Övriga kommunen				Umeå östra landsb.	60	
	Övriga kommunen		Holmsund Obbola	30			Hörnefors	40	
	Sävarådalen nedre	300	Sävarådalen nedre	150			Tavelsjö	35	
	Holmsund Obbola	80					Umeå norra landsb.	25	
							Holmsund Obbola	20	
							Sävarådalen övre	5	
	10880	9330	930	745	S:a	21 885			

Strategisk utveckling

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun